



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**  
**РІШЕННЯ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО**  
**МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ**

02.08.2022

м. Дніпро

№ 54/12-р/к

Справа №54/23-21

Про закриття провадження  
у справі

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/23-21 про порушення Дніпропетровським обласним комунальним підприємством «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651) законодавства про захист економічної конкуренції та подання Першого відділу досліджень і розслідувань Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 19.07.2022 № 54-03/57п,

**ВСТАНОВИЛА:**

**1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ**

(1) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 25.02.2021 № 54/23-рп/к розпочато розгляд справи № 54/23-21 за ознаками вчинення **Дніпропетровським обласним комунальним підприємством «П'ятихатське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651)** (далі – Підприємство, «ДОКП П'ятихатське БТІ») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, шляхом встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, шляхом встановлення завищеної вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013

року для фізичних та юридичних осіб (вартість архівної довідки), у межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області.

- (2) В ході розгляду справи №54/23-21 «ДОКП П'ятихатське БТІ» надано обов'язкові для розгляду рекомендації адміністративної колегії Відділення від 13.07.2021 №54/19-рк/к про припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції та усунення причин їх виникнення (далі - Рекомендації).
- (3) Листом від 13.07.2021 №54-02/2579 на адресу «ДОКП П'ятихатське БТІ» Відділенням було направлено Рекомендації для розгляду у десятиденний строк з дня їх отримання.
- (4) Листами від 21.07.2021 № 69 та 28.07.2021 № 73 «ДОКП П'ятихатське БТІ» повідомило Відділення про виконання Рекомендацій.
- (5) Листом від 19.07.2022 № 54-02/1245 «ДОКП П'ятихатське БТІ» було направлено Подання про попередні висновки у справі від 19.07.2022 № 54-03/57п.
- (6) На Подання про попередні висновки у справі «ДОКП П'ятихатське БТІ» не надало Відділенню своїх клопотань, зауважень, пояснень.
- (7) Листом від 19.07.2022 №54-02/1244 на адресу «ДОКП П'ятихатське БТІ» направлено повідомлення про день, час і місце розгляду справи.

## 2. ВІДПОВІДАЧ

- (8) Відповідачем у справі є «ДОКП П'ятихатське БТІ».
- (9) Підприємство - ідентифікаційний код юридичної особи – 20280651, адреса місцезнаходження: 52100, м. П'ятихатки, вул. Мамона, 117.
- (10) Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником «ДОКП П'ятихатське БТІ» є Дніпропетровська обласна рада, дата державної реєстрації 06.11.2000 року, номер запису – 1214120000000343.
- (11) Підприємство здійснює господарську діяльність, зокрема за кодом КВЕД 68.31-Агентства нерухомості.
- (12) Відповідно до Статуту «ДОКП П'ятихатське БТІ», зареєстрованого 07.11.2000, номер запису 12141050001000343 видами діяльності Підприємства є:
  - реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень фізичних і юридичних осіб, у тому числі іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також територіальних громад в особі органів місцевого самоврядування;
  - державна реєстрація прав власності на нерухоме майно відповідних фізичних та юридичних осіб, у тому числі іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а також територіальних громад в особі місцевого самоврядування та держави, в особі органів, уповноважених управляти державним майном тощо;
  - облік та технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають до державної реєстрації з встановленням її розмірів, якісного та кількісного стану, особливостей конструкцій архітектури з визначенням вартості на час проведення інвентаризації всіх об'єктів нерухомого майна незалежно від форми власності.
- (13) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної

конкуренції» Підприємство є суб'єктом господарювання та виконує роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

### **3. ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ**

(14) Визначення монопольного (домінуючого) Підприємства здійснено відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002р. №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002р. за № 317/6605 (надалі – Методика).

(15) Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

#### **3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку**

(16) Відповідно до пункту 3.1 Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

(17) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:  
 - Підприємство;  
 - послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникла в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області (далі – Послуга).

(18) Інша господарська діяльність Підприємства, крім послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

#### **3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців товару товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище**

##### **3.2.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання**

(19) Відповідно до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).

(20) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

(21) Необхідність отримання Послуги обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

- (22) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- (23) Відповідно до частини 3 статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.
- (24) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, власнику (спадкоємцю) такого майна або державному реєстратору, що здійснює державну реєстрацію прав на нього, необхідно отримати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію про наявність зареєстрованого такого права.

### **3.2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)**

- (25) Відповідно до п.4.4 Методики перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) може складатися шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги продажу (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на частині її території.
- (26) Облік об'єктів нерухомого майна (накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових та електронних носіях) передбачає, зокрема, надання фізичним та юридичним особам, в тому числі спадкоємцями та правонаступниками юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.
- (27) Виробником Послуг в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області є Підприємство.
- (28) Виходячи з норм Закону, споживачами Послуг є власники, інші правонабувачі або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013 в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області.

### **3.3. Визначення товарних меж ринку**

- (29) У відповідності до пункту 5.1 Методики, товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.
- (30) Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Інструкцією про порядок

проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

- (31) Відповідно до абзацу першого пункту 27 Інструкції інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у зберігача за місцезнаходженням (адреса) такого об'єкта у паперовому вигляді.
- (32) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону передбачено, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.
- (33) Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.
- (34) Частиною першою статті 6 Закону передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:
- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
  - суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
  - державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).
- (35) Згідно з частиною першою статті 10 Закону державним реєстратором є:
- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
  - нотаріус;
  - державний виконавець, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
- (36) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону, інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що

виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.

- (37) Згідно з інформацією, наданою Підприємством листом від 16.06.2020 № 56 вартість Послуги є однаковою для фізичних та юридичних осіб, строки виконання Послуг на вартість не впливають.
- (38) Щодо Послуги, Підприємство повідомило Відділенню, що вартість довідки про зареєстровані права власності на об'єкти нерухомого майна з **03.01.2017** року – 468,86 грн., з 02.01.2018 року – 578,62 грн., з 01.11.2019 року по 12.07.2021 року - 965 грн. Загальна кількість наданих Підприємством послуг становить: 2017 рік – 58 штук, 2018 рік -121, 2019 рік –78 та 2020 рік (станом на 16.06.2020) – 20 відповідно. На **13.07.2021** року Підприємство продовжувало надавати Послугу вартістю 965 грн.
- (39) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є *послуга* з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області .

#### 3.4. **Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

- (40) Згідно з пунктом 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.
- (41) Відповідно до пунктів 1.4, 1.5 Інструкції, в редакції, яка діяла до 04.01.2013, технічну інвентаризацію новозбудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів виконують за рахунок замовників комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації. На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти. Матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують підставою для надання інформації згідно з чинним законодавством.
- (42) До 01 січня 2013 року діяло Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.07.2010 № 1692/5), зареєстроване в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення).
- (43) Пунктом 1.3 Тимчасового положення передбачалось, що державна реєстрація проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ, створеними до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Проведення державної

реєстрації прав у межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.

- (44) Відповідно до пункту 1.7 Тимчасового положення, державна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, реєстратор якого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт.
- (45) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 №7/5 встановлено, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 №1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (46) Відповідно до пункту 1.2 Тимчасового положення, державна реєстрація прав - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (47) Тимчасовим положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.
- (48) Відповідно до п.1.3 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом міністерства юстиції України від 07.02.2002 7/5 (до 2013 року), за Підприємством було закріплено зону обслуговування в межах визначених територіальних одиниць, а саме: П'ятихатки Дніпропетровської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (49) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуги із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є межі міста П'ятихатки Дніпропетровської області.
- 3.5. Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку**
- (50) Відповідно до п.7.1. Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.

- (51) Ринок, на якому на протязі певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.
- (52) Відповідно до наданих Підприємством документів, вартість Послуги визначалась на підставі калькуляцій, які були складені та введені в дію відповідно до наказів, що наглядно відображено в таблиці 1:

Таблиця 1

Період роки	Наказ введення в дію вартості Послуги (номер та дата)	Вартість архівної довідки при відсутності зареєстрованого права на майно, грн
03.01.2017 -10.07.2017	№1 від 03.01.2017	468,86
03.01.2018 року -31.10.2018	№2 від 03.01.2018	578,62
01.11.2019 -12.07.2021	№48 від 01.01.2019	965,00

- (53) Таким чином, Відділенням було досліджено вартість Послуги за період з 03.01.2017 по 13.07.2021.
- (54) Згідно із п.7.2. Методики, у випадках, коли період повного обороту авансованого капіталу у виробництві відповідного товару є більшим, ніж один рік, як часові межі ринку як правило визначається проміжок часу, який дорівнює від одного до трьох зазначених періодів обороту капіталу.
- (55) Отже, часовими межами ринку Послуг визначено період з 03.01.2017 року по 13.07.2021 року.

### 3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (56) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (57) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.12.2012 № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.12.2012 за № 2212/22524, до Інструкції внесені зміни та доповнення, зокрема:
- технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України (абзац перший пункту 1.4 Інструкції);
  - інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта (пункт 1.5 Інструкції).

- (58) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.
- (59) Втім, до 31.12.2012 відповідно до п.1.3 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом міністерства юстиції України від 07.02.2002 7/5 (до 2013 року), за Підприємством було закріплено зону обслуговування в межах визначених територіальних одиниць, а саме: у межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (60) Отже, послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області надається тільки Підприємством та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше «ДОКП П'ятихатське БТІ» інвентаризаційних справ.
- (61) Інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідна фізичним та юридичним особам для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- (62) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження на території міста П'ятихатки Дніпропетровської області, яка міститься на паперових носіях, є виключно «ДОКП П'ятихатське БТІ» та те, що за інформацією Підприємства, «ДОКП П'ятихатське БТІ» не зазнавало значної конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області, конкуренція на вищенаведеному ринку відсутня.
- (63) Виходячи з наведеного частка Підприємства на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області становить 100 відсотків.

### **3.7. Бар'єри вступу інших суб'єктів господарювання на зазначений ринок**

- (64) Відповідно до п.9.2. Методики, бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців; адміністративні обмеження; економічні та організаційні обмеження; екологічні обмеження; нерозвиненість ринкової інфраструктури; інші обмеження, що

спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).

- (65) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням «ДОКП П'ятихатське БТІ» інвентаризаційних справ.
- (66) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки «ДОКП П'ятихатське БТІ» зберігає матеріали технічної інвентаризації та інвентаризаційні справи, під час отримання замовниками послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

### **3.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища**

- (67) Відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.
- (68) Отже, ураховуючи вищезазначене, «ДОКП П'ятихатське БТІ», у період з 03.01.2017 року по 13.07.2021, на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області займало монопольне (домінуюче) становище.

## **4. ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ**

- (69) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (70) Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76 затверджено Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Методичні рекомендації).
- (71) Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.
- (72) Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони мають роз'яснювальний, інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.

- (73) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (74) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».
- (75) Крім цього, згідно з пунктами 5,6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт. Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.
- (76) Відповідно до пункту 9 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, норми часу на виконання робіт з технічної інвентаризації, оцінки та реєстрації майнових комплексів, об'єктів сільськогосподарських підприємств тощо визначаються з урахуванням цих норм.
- (77) Згідно з роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у розділі «Житлово-комунальне господарство/ Роз'яснення впровадження нормативно правових актів», «ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб'єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787».
- (78) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:
- I. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
  - II. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.**
  - III. Інші роботи.
  - IV. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
  - V. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (79) Параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище становить 0,850 год. за довідку, у тому числі норма часу становить для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год».

#### 4.1 Визначення «ДОКП П'ятихатське БТІ» вартості Послуг

- (80) «ДОКП П'ятихатське БТІ» надало розрахунки вартості послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області, затверджені Наказами. За результатами аналізу документів, наданих Підприємством, Відділенням з'ясовано, що вартість послуг і робіт Підприємства затверджені, зокрема:
- наказом по Підприємству від 03.01.2017 №1 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП» П'ятихатське БТІ».
  - наказом по Підприємству від 02.01.2018 №2 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП П'ятихатське БТІ».
  - наказом по Підприємству від 01.11.2019 №48 «Про затвердження та введення в дію робіт та послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, що виконується «ДОКП П'ятихатське БТІ».
- (81) Так, відповідно до наданих Підприємством розрахунків загальні витрати часу (год) на надання Послуг, становлять:

Дані щодо норм часу на виконання робіт та послуг, що виконувалися Підприємством у 2017 році та у 2019 році по 13.07.2021 року наведені у Таблиці №2 (дані згідно інформації, наданої Відділенню Підприємством).

Таблиця 2

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	2017-2018 рік Норма часу, год	2019 рік по 13.07.2021 Норма часу, год
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	Договір	1,170	1,170
3.15	Виписка рахунку	Рахунок	0,069	0,069
2.11	Виготовлення довідки щодо показників на житловий, громадський чи виробничий будинок, господарські будівлі, захисні споруди	Довідка	0,632 (Підприємство застосовувало норми часу: 0,520 виконавець + 0,112 контролер)	0,520 (Підприємство застосовувало норми часу: 0,520 тільки виконавця)
3.3	Архів		0,079	0,079
3.4			0,060	0,060
3.13	Видача розписки	Документ		0,334
3.14	Видача документа Замовнику	Документ		0,079
3.16	Зняття копій	Сторінка (2 шт.)		0,010
3.18	Складання акту виконання робіт	Справа	0,10	0,10
3.19	Обробка персональних даних	Замовлення	0,33	0,334
	<b>Всього</b>		<b>2,44</b>	<b>2,755</b>

- (82) За результатом аналізу інформації Підприємства (Таблиця №1) Відділенням було з'ясовано, що Підприємство до вартості Послуги, безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи» Збірника норм часу, а саме:
- параграф 3.14 - видача документа замовнику (0,079 год.);
  - параграф 3.15 - Виписка рахунків (0,069 год.);
  - параграф 3.18 - складання акту виконаних робіт (0,100 год.);
  - параграф 3.19 - обробка персональних даних (0,334 год.);
  - параграф 3.3 – розшукування інвентарізаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.);
  - параграф 3.4 – унесення інвентарізаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (0,060 год.);
  - параграф 3.1 - приймання, укладання та реєстрація договору видача документа замовнику (1,170 год.).
- (83) До цього слід зазначити, що до 2019 року Підприємство при наданні Послуги обходилося без робіт, які за змістом включають: зняття копій, видачу розписки, видачу документів. Впродовж 2019-поточного періоду 2021 року ним було збільшено час на надання Послуги ще на 30 хвилин.
- (84) Виходячи з наведеного, при розрахунках вартості Послуги, затвердженої Наказами №1, №2 та №48, Підприємство завищувало загальні норми часу (год.) шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості на Послуги Підприємства.
- (85) Беручи за основу визначену Підприємством «вартість 1-ої норми часу (год.) на Послуги, що виконуються по Підприємству», за дослідженням територіального відділення з'ясовано, що Підприємством було завищено загальну трудомісткість виконання робіт (люд\*год.):
- у 2018 році - у розмірі (2,44-0,850) **1,590** люд\*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (578,62 – 201,57) 377,05 грн.**,
  - у 2019 – 2021 роках - у розмірі (2,755-0,850) **1,905** люд\*год., що призвело до завищення Підприємством в цілому вартості Послуги **на (965 – 297,73) 667,27 грн.**
- (86) За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі (фізичні та юридичні особи) не мають альтернативних джерел придбання зазначених Послуг.
- (87) Такі дії, Підприємства були б неможливим за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуги Підприємства, яке встановлює необґрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій Підприємства на ринку.
- (88) Отже, дії Підприємства, які полягали у встановленні у період з 03.01.2017 року по 13.07.2021 року завищеної вартості на послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист

економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

- (89) З метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», усунення причин виникнення цих порушень, керуючись статтями 17, 12<sup>1</sup>, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року №32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 (зі змінами) та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративною колегією Відділення 13.07.2021 було надано Підприємству обов'язкові для розгляду рекомендації №54/19-рк/к (далі - Рекомендації), а саме:

- припинити дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

## **5. ВИКОНАННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ РЕКОМЕНДАЦІЙ ВІДДІЛЕННЯ**

- (90) Листами від 21.07.2021 №69 та від 28.07.2021 №73 Підприємство повідомило про виконання Рекомендацій шляхом виключення із складу робіт при наданні послуг на видачі архівних довідок про зареєстровані права власності на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013 параграфи передбачені розділом № 3 Збірника норм часу «Інші роботи» (3.1, 3.15, 3.3, 3.4, 3.13, 3.14, 3.16, 3.18, 3.19).

- (91) В якості підтвердження виконання Рекомендацій, Підприємством надано копію наказу начальника Підприємства:

- від 16.07.2021 №29 «Про виконання рекомендацій», в якому зазначено: «початок цитати) «затвердити норми часу на виготовлення архівної довідки та довідки про відсутність зареєстрованого права власності на об'єкти нерухомого майна згідно рекомендацій Відділення та Норм часу в розмірі 0,850 год.» (кінець цитати).

- (92) Вартість послуг виготовлення архівної довідки та довідки про відсутність зареєстрованого права власності на об'єкти нерухомого майна, розрахована Підприємством виходячи з норми часу - 0,85 год, становить 357 грн.

## **6. ОБГРУНТУВАННЯ ЗАКРИТТЯ ПРОВАДЖЕННЯ У СПРАВІ**

- (93) Під час розгляду справи №54/23-21 не було виявлено суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції з огляду на таке.
- (94) На день винесення на розгляд адміністративної колегії Відділення даного рішення, Підприємством (листи від 21.07.2021 №69 та від 28.07.2021 №73) вжито відповідних заходів для припинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення наслідків порушення та умов, що йому сприяють.
- (95) Окрім того, враховуючи особливості функціонування ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на якому Підприємство здійснює діяльність, на день внесення на розгляд адміністративної колегії Відділення даного питання, дії Підприємства щодо встановлення таких цін реалізації, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції.
- (96) Враховуючи наведене, здійснивши передбачені Рекомендаціями заходи щодо встановлення вартості Послуги у відповідності до вимог діючого законодавства «ДОКП П'ятихатське БТІ», припинено дії, які полягають у встановленні таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.
- (97) З матеріалів справи не вбачається, що дії «ДОКП П'ятихатське БТІ», які у встановленні таких цін реалізації товару (Послуги), які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, завдали значних збитків будь – яким окремим особам чи суспільству.
- (98) За таких умов, враховуючи що у Відділенні відсутня інформація, яка б свідчила, що дії Підприємства щодо встановленні завищеної вартості на послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року для фізичних та юридичних осіб (вартість архівної довідки), у межах міста П'ятихатки Дніпропетровської області призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, чи завдали значних збитків окремим особам чи суспільству, провадження у справі відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» підлягає закриттю.
- (99) Отже, дії Підприємства не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдали значних збитків окремим особам чи суспільству та підприємством вжиті відповідні заходи для усунення наслідків порушення.

Ураховуючи наведене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 46, 48 і 49 Закону України «Про захист

економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

**ПОСТАНОВИЛА:**

Закрити провадження у справі № 54/23-21.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії:

Лариса ГРЕЧАНА

Члени адміністративної колегії:

Сергій ЧУХЛІСБОВ

Наталія ІГНАТЕНКО

Вікторія ОНЩЕНКО

Денис ТИМАРЄВ

Секретар адміністративної колегії:

Олена ФЕДОРЕНКО