АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ПІВДЕННО-ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ
(ВИТЯГ)

31 жовтня 2022 року Хмельницький № 72/33-р/к

Справа № 72/14-22

Про порушення законодавства про
захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Комунальне підприємство «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи - [redacted]) (далі – КП «ВМБТІ») протягом січня 2019 - вересня 2022 року займало монопольне (домінуюче) становище 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 території м. Вінниця із часткою 100 відсотків.

За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання інформації (довідок) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених Послуг.

У період з 01 січня 2019 по 30 вересня 2022 року КП «ВМБТІ» встановило завищену вартість 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, за рахунок відсутності розрахунку вартості 1 нормо-години, що підтверджувало б обґрунтованість врахованих витрат та безпідставного включення до вартості Послуг робіт, які фактично не виконуються, а саме: підшивання в справу матеріалів, внесення до опису або брошурування копій, що видається замовникам; включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а саме: надання консультацій щодо послуг в межах компетенції.

За результатами розгляду справи №72/14-22 такі дії КП «ВМБТІ» визнано зловживанням 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 реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку (пункт 1 частини другої статті 13, пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

На КП «ВМБТІ» накладено штраф у розмірі 68000,00 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

Відповідача зобов'язано припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Адміністративна колегія Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 72/14-22 про порушення КП «ВМБТІ» законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання Відділу досліджень і розслідувань в Вінницькій області з попередніми висновками у справі № 72/14-22 від 18.10.2022 № 72-03/122-п,

ВСТАНОВИЛА :

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

(1) Відділом досліджень і розслідувань в Вінницькій області Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) проведено дослідження на ринку послуг з технічної інвентаризацій об'єктів нерухомого майна м. Вінниці та ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, за період 2019-2021 роки та січень-вересень 2022 року.

(2) За результатами проведеного дослідження адміністративною колегією Відділення прийнято розпорядження від 11.02.2022 № 72/14-рп/к про початок розгляду справи № 72/14-22 (далі- Справа) за ознаками вчинення КП «ВМБТІ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 2 статті 50 та 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 послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, в межах м. Вінниця.

(3) Листом від 20.10.2022 № 72-02/2219 направлено КП «ВМБТІ» копію подання з попередніми висновками у справі № 72/14-22 від 18.10.2022 № 72-03/122-п.

(4) КП «ВМБТІ» не надало Відділенню заперечення на подання з попередніми висновками у Справі.

2. ВІДПОВІДАЧ

(5) Відповідачем у Справі є КП «ВМБТІ», створене Вінницькою міською радою, їй підзвітне і підконтрольне.

(6) КП «ВМБТІ» є суб'єктом міської комунальної власності, підпорядковане виконавчому комітетові та міському голові.
Місцезнаходження: [redacted]

(7) Згідно з відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, основним видом економічної діяльності КП «ВМБТІ» є діяльність [redacted].

(8) Відповідно до Статуту КП «ВМБТІ» (нова редакція якого затверджена рішенням Вінницької міської ради [redacted]) предметом діяльності КП «ВМБТІ», зокрема, є:

-державна реєстрація прав власності на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб, а також територіальних громад в особі органів місцевого самоврядування та держави в особі органів, уповноважених управляти державним майном, що розташовано на території Вінницької міської територіальної громади;
-скасування записів у реєстрі прав власності на нерухоме майно;
-надання витягів про реєстрацію права власності на нерухоме майно, витягів з реєстру прав власності на нерухоме майно, інформаційних довідок, свідоцтва про право власності (у разі необхідності);
-облік, реєстрація об'єктів нерухомого майна та прав на них, незалежно від форм власності;
-інжинірингові роботи;
-технічний огляд і оцінка стану будівельних конструкцій будівель та споруд та інженерних мереж;
-інші види діяльності не заборонені законом.

(9) КП «ВМБТІ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

(10) 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).

(11) 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.

(12) 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.

(13) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.

(14) Згідно з пунктом 1 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, дія цього Збірника поширюється на суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (далі - суб'єкти господарювання).

(15) Параграфом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу визначено:

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Виконавці	Норма часу (год.)
2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	Довідка	Виконавець	0,761
			Контролер	0,089
	те саме, за кожне прізвище	Прізвище	Виконавець	0,099
			Контролер	0,015
	електронна версія довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості	Довідка	Виконавець	0,250

(16) Згідно з пунктом 1.3 розділу 1 «Загальні положення» Методичних рекомендацій, норми часу, викладені в Збірнику норм часу, діють на території України і розповсюджуються на послуги, що надаються комунальними підприємствами бюро технічної інвентаризації.

(17) Відповідно до пункту 1.4 розділу 1 «Загальні положення» Методичних рекомендацій норми часу враховують всі витрати, які необхідні для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(18) Згідно з пунктом 10 розділу "Загальні положення" Збірника норм часу, до норм часу у разі скорочення терміну їх виконання, за згодою замовників, для фізичних осіб - до 3 днів, для юридичних осіб - до 10 діб застосовується коефіцієнт 2.

(19) Збірник норм часу в редакції від 10.07.2015 складається з п'яти розділів, а саме:

1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
2. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.
3. Інші роботи.
4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.

(20) Отже, до 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, не повинні включатись роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, зокрема, передбачені іншими розділами.

4. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

(21) Аналіз та дослідження становища КП «ВМБТІ» на ринку надання платних послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 здійснювався відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605 (далі – Методика).

(22) 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.

4.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку

(23) 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.

(24) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «ВМБТІ» ;
- 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.

(25) Інша господарська діяльність КП «ВМБТІ», 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, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

4.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище

(26) За визначенням у статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема цінні папери).

(27) Товаром, щодо якого визначалося монопольне (домінуюче) становище на 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.

(28) Продавцями товару є: бюро технічної інвентаризації, реєстратори яких проводили державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ), та які є єдиними володільцями та розпорядниками інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на паперових носіях.

(29) Покупцями товару є: фізичні та юридичні особи, які на платній основі отримують інформацію про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідну 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.

4.3. Визначення товарних меж ринку

(30) Згідно з пунктом 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.

(31) 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.

(32) Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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.

(33) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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.

(34) 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, відповідно до абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор 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.

(35) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, яка діяла до 02.11.2019 (до внесення змін Законом України від 03.10.2019 № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»), органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.

(36) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

a. Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

b. суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

c. державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

(37) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

a. 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;

b. нотаріус;

c. державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

(38) Отже, фізичні та юридичні особи (окрім державних реєстраторів), 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.

(39) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.01.2013 № 2, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14.01.2013 за № 113/22645, до пункту 1.4 Інструкції внесено зміни та доповнення, зокрема: технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність».

(40) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 року на ринку робіт з технічної інвентаризації поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.

(41) Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» рекомендовано органам місцевого самоврядування:

- забезпечити збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються у бюро технічної інвентаризації - комунальних підприємствах;
- сприяти розміщенню органів державної реєстрації прав у приміщеннях, в яких до 1 січня 2013 р. розташовувалися реєстратори бюро технічної інвентаризації, та функціонуванню зазначених органів;
- передбачити безоплатний доступ до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ для державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно з метою належного опрацювання ними запитів, що надходять в установленому порядку;
- створити умови для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування;
- вирішити в установленому законодавством порядку питання передачі органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ.

(42) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894, внесено зміни до Інструкції та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019.

(43) Відповідно до 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.

(44) У разі ліквідації, реорганізації, зміни виду діяльності, припинення дії кваліфікаційного сертифіката суб'єкт господарювання передає матеріали технічної інвентаризації нерухомого майна до зберігача.

(45) Пунктом 2 Інструкції передбачено, що зберігач - юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна. Зберігач не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

(46) Згідно з положеннями частини другої статті 81 Цивільного кодексу України юридична особа публічного права створюється розпорядчим актом Президента України, органу державної влади, або органу місцевого самоврядування.

(47) Відповідно до частини другої статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

(48) Станом на 01.10.2022 року ні Вінницькою обласною радою, ні Вінницькою міською радою, як органом місцевого самоврядування, не визначено юридичну особу – зберігача інвентаризаційних справ. Отже, заходів щодо створення умов для доступу юридичним та фізичним особам до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, що були створені КП "ВМБТІ" та зберігаються у нього, не вжито.

(49) Таким чином, розширення з 2013 року кола учасників ринку робіт з технічної інвентаризації не призвело до створення реальної конкуренції на цьому ринку, оскільки вільного доступу до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також

архівних справ, які були створені до 01.01.2013 та зберігаються в КП «ВМБТІ» ні фізичні, ні юридичні особи фактично не отримали.

(50) Отже, КП "ВМБТІ" є єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, на території міста Вінниця, яка міститься на паперових носіях.

(51) Згідно з інформацією, наданою КП «ВМБТІ» листом від 06.09.2021 № 615, вартість інформаційних довідок (листів) протягом 2019 року - та з 01 січня по 10 грудня 2020 року становила від [redacted] грн (в залежності від запитуваної інформації), з 10 грудня 2020 року- серпня 2021 року: від [redacted] грн.

(52) За інформацією КП «ВМБТІ» (лист від 07.02.2022 № 62) протягом 2019 року було виготовлено [redacted] одиниці інформаційних довідок, у 2020 році – [redacted] одиниць, у 2021 – [redacted].

(53) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є послуги 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 (далі - Послуги).

4.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(54) 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.

(55) 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.

(56) 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).

(57) 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.

(58) 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.

(59) 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 безгосподарного 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 обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

(60) 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.

(61) Тимчасовим положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

(62) За інформацією КП «ВМБТІ» (лист від 10.12.2020 №949), технічна інвентаризація об’єктів нерухомого майна та державна реєстрація права власності на ці об’єкти до 01 січня 2013 року здійснювалась ним у межах міста Вінниця (Вінницької області).

(63) Отже, територіальними (географічними) межами 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, є територія в межах міста Вінниця Вінницької області.

4.5. Часові межі ринку

(64) 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 із сталою структурою.

(65) Відділенням проведено дослідження ринку надання Послуги за період 2019-2021 роки та період з січня по вересень 2022 року.

(66) Відповідно до наданої КП «ВМБТІ» інформації, вартість довідок формувалась відповідно до рішень виконавчого комітету Вінницької міської ради (від 31.05.2018 № 1187 та від 10.12.2020 № 2695), якими погоджувався перелік робіт, послуг, які надає КП «ВМБТІ», та їх вартість, рекомендовану для укладання договорів із замовниками.

(67) Враховуючи вищевикладене, часовими межами досліджуваного ринку визначено період з січня 2019 року по вересень 2022 року, в якому Послуга надавалась на платній основі.

4.6. Розрахунок частки суб’єктів господарювання на ринку

(68) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.

(69) До 31.12.2012 технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна в межах території м. Вінниця здійснювало виключно КП «ВМБТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.

(70) Отже, в разі невнесення даних до державних реєстрів, інформація щодо зареєстрованого станом на 31.12.2012 року права власності на нерухоме майно на території міста Вінниця наявна лише в архівних справах, що виготовлені і зберігаються в КП «ВМБТІ».

(71) 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.

(72) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території м. Вінниця, яка міститься на паперових носіях, є КП «ВМБТІ», конкуренція на ринку надання Послуги в межах цієї території, відсутня.

(73) Таким чином, станом на 01.10.2022, Послуга надається тільки КП «ВМБТІ», інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «ВМБТІ» інвентаризаційних справ.

(74) Виходячи з наведеного, частка КП «ВМБТІ» на ринку послуг 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 м. Вінниця в період січень 2019 року – вересень 2022 року, становить 100 відсотків.

4.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

(75) Відповідно до пункту 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).

(76) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням КП «ВМБТІ» інвентаризаційних справ на паперових носіях (на об'єкти нерухомого майна, що розташовані в м. Вінниця) у зв'язку з не визначенням органами місцевого самоврядування зберігача інвентаризаційних справ.

(77) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки КП «ВМБТІ» зберігає матеріали технічної інвентаризації та інвентаризаційні справи, на підставі яких замовники отримують Послугу.

4.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

(78) 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.

(79) Отже, ураховуючи вищезазначене, протягом січня 2019 року – вересня 2022 року КП «ВМБТІ» є таким, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах території м. Вінниця Вінницької області із часткою 100 відсотків.

5. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

(80) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(81) 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».

(82) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:

1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
2. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.
3. Інші роботи.
4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.

(83) Згідно з параграфом 2.3 розділу 2 Збірника норм часу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» для формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище визначено наступні норми часу: для виконавця - 0,761 год., для контролера 0,089 год. (всього 0,85 год.). Те саме, за кожне прізвище: для виконавця - 0,099 год., для контролера 0,015 год.

(84) При цьому, відповідно до пункту 5 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.

(85) Згідно з пунктом 6 розділу "Загальні положення" Збірника норм часу 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.

(86) Норми часу розроблено з терміном виконання робіт з питань технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомого майна – один місяць (пункт 4 Збірника норм часу).

(87) До норм часу у разі скорочення терміну їх виконання, за згодою замовників, для фізичних осіб – до 3 днів, а для юридичних - до 10 діб, застосовується коефіцієнт 2 (пункт 10 Збірника норм часу).

Інших термінів виконання вказаних робіт Збірником норм часу не передбачено.

(88) З огляду на те, що КП «ВМБТІ» не відповідає поняттю зберігача, визначеному Інструкцією, оскільки не є окремо визначеною юридичною особою публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна, та предметом його діяльності є виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, воно підпадає під дію Збірника норм часу, норми часу якого враховують всі витрати, які необхідні для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(89) Листом від 11.02.2021 № 1-5 Українська асоціація БТІ «Укртехінвентаризація» (на підставі листа Міністерства розвитку громад та територій України від 26.01.2021 № 7/9/993-21) рекомендувало всім бюро технічної інвентаризації України при формуванні вартості послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно враховувати норми часу для визначення вартості робіт і послуг на ті види робіт, які фактично виконуються при підготовці та формуванні необхідної інформації згідно зі Збірником норм часу та надало перелік видів робіт, що включає ця послуга.

(90) У результаті проведеного Відділенням аналізу інформації, наданої КП «ВМБТІ» листами від 22.05.2020 № 311, від 06.09.2021 № 615, від 07.02.2022 № 62 та від 16.08.2022 № 328 (на вимоги Відділення від 09.04.2020 № 52-02/597, від 19.08.2021 № 72-02/3414, від 20.01.2022 № 72-02/217 та від 22.07.2022 № 72-02/1496) встановлено наступне.

(91) Вартість всіх послуг, що надаються КП «ВМБТІ» на замовлення фізичних та юридичних осіб, в тому числі й вартість Послуги, зазначена у Прейскуранті цін на комплекси робіт та послуг.

(92) Прейскурант цін на комплекси робіт та послуг, які КП «ВМБТІ» надавало в 2019 році та протягом січня-листопада 2020 року, сформовано на підставі рішення Виконавчого комітету Вінницької міської ради від 31.05.2018 № 1187 «Про погодження переліку робіт, послуг, які надає КП «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації», та їх вартість, рекомендовану для укладання договорів із замовниками» (далі – Рішення №1187) і затверджено наказом начальника КП «ВМБТІ» від 18.01.2019 № 7од.

(93) За виникнення потреби введення у діяльність підприємства нових послуг з проведення технічної інвентаризації Прейскурант цін доповнювався та затверджувався наказами начальника КП «ВМБТІ» від 27.02.2019 № 11од, від 24.07.2019 № 21од, від 25.07.2019 № 22од.

(94) Листами від 22.05.2020 № 311 та від 06.09.2021 № 615 КП «ВМБТІ» повідомило: *«вартість кожної роботи чи послуги, наведеної у Прейскуранті цін, формувалась КП «ВМБТІ» відповідно до рішень Виконавчого комітету Вінницької міської ради, у додатку до якого наведено перелік робіт та їх рекомендовану вартість.*
На основі переліку робіт та їх рекомендованої вартості, погодженого рішеннями Виконавчого комітету, КП «ВМБТІ» формує перелік робіт, які необхідно виконати для надання відповідного виду послуги замовнику. Сформований перелік робіт долучається до Прейскуранту цін на комплекси робіт та послуг, який затверджується начальником підприємства.».

(95) Рішення №1187 прийнято Виконавчим комітетом Вінницької міської ради за результатом розгляду листа начальника КП «ВМБТІ» від 23.05.2018 № 430 про зростання вартості витратних матеріалів на виконання робіт, збільшення розміру мінімальної заробітної плати, а також суттєвого зростання витрат на електроенергію, теплопостачання і водопостачання.

(96) В грудні 2020 року КП «ВМБТІ» звернулось до Виконавчого комітету Вінницької міської ради із листом від 07.12.2020 № 845 щодо прийняття рішення про підвищення на 35 відсотків вартості робіт/послуг, які надає КП «ВМБТІ», у зв'язку зі збільшенням розміру мінімальної заробітної плати, оновленням матеріально-технічного забезпечення, прогнозованим зменшенням кількості замовлень у зв'язку з карантинними заходами.

(97) При цьому, економічно обґрунтованого розрахунку цін на підставі вартості 1 нормо-години (яка враховувала б всі витрати підприємства) та норм Збірника норм часу, КП «ВМБТІ» не здійснювало.

(98) За результатом розгляду листа КП «ВМБТІ», Виконавчим комітетом Вінницької міської ради прийнято рішення від 10.12.2020 № 2695 «Про погодження переліку робіт, послуг, які надає КП «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації», та їх вартість, рекомендовану для укладання договорів із замовниками» (далі – Рішення № 2695), додатком до якого є погоджений перелік робіт, послуг, та їх нова вартість, рекомендована для укладання договорів із замовниками. На підставі прийнятого рішення, Рішення № 1187 втратило чинність 10.12.2020.

(99) Слід зазначити, що відповідно до Рішення №2695, вартість окремо взятих робіт, послуг, які надає КП «ВМБТІ», зросла від 40 до 50 відсотків.

(100) На підставі прийнятого Рішення №2695, КП «ВМБТІ» сформовано Прейскурант цін на комплекси робіт і послуг КП «ВМБТІ» та затверджено його наказом начальника КП «ВМБТІ» від 15.12.2020 № 33од. Зазначений Прейскурант цін діяв з 15 грудня 2020 року.

(101) У результаті, вартість комплексів робіт та послуг КП «ВМБТІ», що сформована на підставі Рішення №2695, зросла наступним чином: на послуги з технічної інвентаризації та паспортизації від 60 до 210 %; на послуги з інвентаризаційної оцінки майна на 40-41%; на інформаційні Послуги – **на 40-41,9%.**

(102) До погодженого Рішенням №2695 переліку робіт/послуг КП «ВМБТІ» вносились доповнення новими видами робіт та формувалась їх вартість. На підставі наказів начальника підприємства від 15.12.2020 № 33од, від 14.01.2021 № 8од, від 06.08.2021 № 32од, від 28.01.2022 № 5од до Прейскуранту цін на комплекси робіт та послуг КП «ВМБТІ» вносились відповідні доповнення із зміною вартості.

(103) Таким чином, протягом 2019-2021 років та січня-вересня 2022 року вартість послуг КП «ВМБТІ» з технічної інвентаризації та, зокрема, й вартість Послуги, формувалась відповідно до рішень виконавчого комітету Вінницької міської ради № 1187 та № 2695, якими погоджено перелік робіт і послуг та їх вартість, рекомендовану для укладання договорів із замовниками.

(104) Виконавчий комітет Вінницької міської ради листом від 14.04.2022 № 01/00/011/115004 (вх. № 72-01/687 від 20.04.2022) повідомив, що не здійснював розрахунку вартості послуг КП «ВМБТІ» на підставі економічно обґрунтованих витрат, адже економічне обґрунтування цін застосовується лише до державних регульованих цін. А оскільки ціни на послуги КП «ВМБТІ» є договірними, тобто вільними, вони не потребують будь-якого економічного обґрунтування.

(105) Пояснення КП «ВМБТІ» щодо відсутності економічно обґрунтованого розрахунку цін полягають у наступному: *«Інструкцією визначено розмір оплати робіт – «за домовленістю сторін». Тобто, зазначеною нормою дозволено використання вільної ціни в межах розуміння частини першої статті 11 Закону України «Про ціни і ціноутворення», яка узгоджується зі статтею 4 цього Закону, за якою державна цінова політика спрямована на забезпечення розширення сфери застосування вільних цін. Відмінність вільних цін від державнорегульованих заключається у відсутності обов'язкової умови у їх економічної обгрунтованості (не вимагається забезпечувати відповідність ціни на товар витратам на його виробництво, продаж (реалізацію) та прибуток від його продажу (реалізації).*

Вільні ціни встановлюються суб'єктами господарювання самостійно за згодою сторін на всі товари, крім тих, щодо яких здійснюється державне регулювання цін. Оскільки згідно пункту 1.4 Інструкції передбачено, що розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін, відповідно, законодавством ціни на роботи з технічної інвентаризації відносяться до вільних. Відтак, встановлення розміру витрат для формування тарифу, а також застосування вартості 1-єї норми часу на роботи та послуги, не стало обов'язковою складовою при формуванні вартості певної роботи, а відтак, такий розрахунок не проводився. » (мова оригіналу).

(106) Відповідно до загальноприйнятих норм, термін «договір» вживається в декількох значеннях, він означає і угоду, тобто досягнуте сторонами угоду про взаємні права та обов'язки, та контрактне зобов'язання (тобто самі ці права та обов'язки), засноване на угоді, і, власне, документ, в якому зафіксовано зобов'язання. Сам термін «договір» вже має на увазі щось, про що можна домовитися.

(107) Назва Прейскурант (лат. preis — ціна і фр. courant — поточний) — систематичний збірник, довідник цін і тарифів на різні види і групи товарів і послуг.

(108) Прейскурант використовується у разі продажу товарів через комерційну і державну торговельну мережі, кооперативну торгівлю, у розрахунках постачальників із торговельними організаціями та населенням. У прейскурантах зазначено: назву виробу чи послуги за стандартом або технічними умовами, одиницю вимірювання, шифр, ціну тощо. За прейскурантами здійснюються розрахунки між замовниками й підрядниками.

(109) Відповідно до частини 1 статті 626 Цивільного Кодексу України цивільно-правовий договір — домовленість двох або більше сторін, що спрямована на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків.

(110) При укладенні договору сторони є вільними у виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості, що визначено чинним законодавством (стаття 627 Цивільного кодексу України). Це положення закріплює один з найважливіших принципів договірного регулювання суспільних відносин — принцип свободи договору, який включає в себе наступні складові:

1) свобода в укладенні договору, тобто відсутність будь-яких примусів, щодо того, вступати суб'єктам в договірні відносини, чи ні;

2) свобода вибору характеру договору, що укладається, а це означає, що сторони самі для себе вирішують, який саме договір їм укладати. При цьому, вони можуть укладати як договір, що передбачений чинним законодавством, так і такий, що ним не передбачений, проте відповідає загальним засадам цивільного законодавства (частина 1 статті 6 Цивільного кодексу України).

3) вільний вибір контрагента за договором, тобто сторони шукатимуть того контрагента, який максимально підходить їм за тими чи іншими ознаками.

4) *вільний вибір умов договору*, що означає, що сторони на власний розсуд визначають зміст цього договору, формують конкретні умови тощо.

(111) Відділенням проаналізовано умови договорів, що укладаються між КП «ВМБТІ» та замовниками на надання робіт/послуг, в тому числі й Послуги, та встановлено наступне.

(112) Укладаючи договір із замовником на виконання робіт, у пункті 3.1. договору КП «ВМБТІ» зазначає, що вартість робіт та послуг визначається на договірній основі. Однак, при встановленні ціни договору, КП «ВМБТІ» використовує ціни (розцінки), зазначені в Прейскуранті цін, що затверджений наказом начальника КП «ВМБТІ» на відповідну дату. Інших розцінок на свої послуги КП «ВМБТІ» не застосовує.

(113) Доказів того, що замовником було запропоновано іншу ціну на послуги КП «ВМБТІ» (зокрема, й на інформаційні Послуги), і останнє з нею погодилось, Відділенню не надано. Протягом 2019-2021 років та січня-вересня 2022 року, розрахунок за надані Послуги із усіма замовниками здійснювався відповідно до розцінок, вказаних у Прейскуранті.

(114) Отже, твердження КП «ВМБТІ», що вартість робіт встановлюється за домовленістю сторін, не знайшло свого підтвердження на практиці.

(115) За інформацією КП «ВМБТІ» від 22.05.2020 № 311, на підставі наявних на підприємстві відомостей про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, замовникам надаються наступні інформаційні Послуги:

- виготовлення інформаційного листа за матеріалами інвентаризаційної справи (п. 9.1 Прейскуранту цін);
- виготовлення інформаційного листа за матеріалами інвентаризаційної справи та іншими архівними даними (більше одного джерела пошуку) (п. 9.2 Прейскуранту цін);
- виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників багатоквартирного житлового будинку (п. 9.4 Прейскуранту цін);
- виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників по окремо розташованому нежитловому об’єкту (п. 9.5 Прейскуранту цін);
- виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників по будинку, приміщенню в багатоповерховому будинку (п. 9.6 Прейскуранту цін);
- виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників по квартирі, кімнаті в секції, гаражу (п. 9.7 Прейскуранту цін);
- надання довідки про наявність або відсутність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомого майна (п. 9.8 Прейскуранту цін);
- надання довідки про наявність або відсутність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомого майна для ДВС (п. 9.10 Прейскуранту цін) .

(116) Листом від 06.09.2021 № 615 КП «ВМБТІ» надало наступний розрахунок вартості Послуги з надання довідки про наявність або відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна (п. 9.8 Прейскуранту цін):

Таблиця

Найменування робіт	Виконавець	Вартість звичайного терміну виконання, грн з ПДВ	Повна вартість, грн з ПДВ
приймання та реєстрація замовлення	касир	21,0	21,00
	контролер	0	
таксування виконаних робіт	таксувальник	18,0	18,00
	контролер	0	
Формування, друкування та видача довідки (на 1 прізвище)	технік	73,00	82,00
	контролер	9,00	
надання консультацій щодо послуг в межах компетенції КП «ВМБТІ»	архіваріус	41,00	41,00
	контролер	0	
зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	таксувальник	2,00	2,00
	контролер	0	
Видача документа Замовнику	архіваріус	9,00	9,00
	контролер	0	
Повна вартість Послуги			173,00

(117) Порівнюючи складові, які передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу та/або Українською асоціацією БТІ «Укртехінвентаризація» для формування вартості Послуги з надання довідки про наявність або відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, із тими, на підставі яких вона сформована КП «ВМБТІ» (п. 9.8 Прейскуранту цін), Відділенням встановлено, що до складу вартості Послуги КП «ВМБТІ» включено такі види послуг, як надання консультацій щодо послуг в межах компетенції.

(118) На вимогу Відділення від 22.07.2022 № 72-02/1496 вказати посади працівників, які здійснюють приймання замовлень та їх видачу замовникам, КП «ВМБТІ» листом від 16.08.2022 № 328 повідомило, що дані функції виконують приймальник замовлень, касир та технік архіву 1 категорії.

(119) Згідно з посадовою інструкцією техніка архіву 1 категорії, затвердженою КП «ВМБТІ» 10.10.2008 року, до посадових обов'язків останнього не відноситься надання замовникам будь-яких консультацій.

(120) Окрім того, що така послуга не передбачена чинними нормативними документами, вона є такою, що не потрібна споживачу, оскільки необхідну і достовірну інформацію про послуги КП «ВМБТІ» (вид послуги та її вартість) та інші консультації, надає приймальник замовлень в межах своїх повноважень, визначених посадовою інструкцією, затвердженою 03.11.2014 КП «ВМБТІ», та врахована у складі Послуги як «приймання та реєстрація замовлення».

(121) У результаті, лише за рахунок внесення до складу робіт при визначенні вартості Послуги такої послуги, як «надання консультацій», вартість Послуги (п. 9.8 Прейскуранту цін) завищено на 41,0 грн. або на **23,7%.**

(122) Що стосується інших інформаційних довідок: «виготовлення інформаційного листа за матеріалами інвентаризаційної справи», «виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників (квартири, секції, гаражу)», «виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників (багатоквартирного житлового будинку)», «виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників (на окремий нежитловий об'єкт)», «виготовлення інформаційного листа з зазначенням переліку співвласників будинку, приміщення в багатоповерховому будинку»,

то до їх складу, окрім надання консультацій, включено також роботу з «підшивання в справу матеріалів, внесення до опису або брошурування копій, що видається замовникам».

(123) На вимогу Відділення від 20.01.2022 № 72-02/217 надати копії виготовлених інформаційних довідок, КП «ВМБТІ» листом від 07.02.2022 № 62 повідомило, що надати копії виготовлених інформаційних довідок немає можливості, оскільки вони виготовляються **в єдиному** оригінальному примірнику і видаються безпосередньо замовнику послуги.

(124) Отже, можна зробити висновок, що такий вид робіт, як «підшивання в справу матеріалів, внесення до опису або брошурування копій, що видається замовникам», фактично КП «ВМБТІ» не виконується, а тому, включення його до розрахунку вартості цих послуг в сумі 12,0 грн також призводить до їх необґрунтованого завищення на **3 %**.

(125) Крім того, у результаті формування протягом 2019-2021 років та січня-вересня 2022 року вартості Послуг не на підставі економічного розрахунку вартості 1 нормо-години із врахуванням норм часу, визначених Збірником норм часу, а керуючись Переліком робіт і послуг, та їх вартістю, погодженою рішеннями виконавчого комітету Вінницької міської ради № 1187 та № 2695 (у відповідні періоди), встановлена КП «ВМБТІ» вартість кожної складової Послуг є економічно необґрунтованою з огляду на наступне.

(126) Збірником норм часу визначено норми часу на виконання основних робіт БТІ. Так, у розділі 3 «Інші роботи» Збірника норм часу встановлено наступні норми часу, на виконання робіт:

- з приймання, укладання та реєстрації договору (замовлення) - 1,17 год. (п.3.1. Збірника норм часу);
- розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи – 0,079 год. (п.3.3. Збірника норм часу);
- унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів – 0,060 год. (п.3.4. Збірника норм часу).

(127) Якщо вартість робіт і послуг КП «ВМБТІ», з яких складається кінцева вартість Послуги (п. 9.8 Прейскуранту цін), розділити на встановлену Збірником норм часу норму годин на її виконання, отримаємо різну вартість 1 нормо-години для робіт, які є її складовими:

- з приймання, укладання та реєстрації договору (замовлення) - 17,95 грн. (21,0/ 1,17);
- розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи – 113,92 грн. (9,00 /0,079);
- унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів – 116,67 грн. (7,00/ 0,06).

(128) Аналогічна ситуація з усіма Послугами КП «ВМБТІ» (п. 9.1 – 9.10 Прейскуранту цін).

(129) Таким чином, встановлена КП «ВМБТІ» вартість Послуг є економічно необґрунтованою за рахунок:

- безпідставного включення робіт, які фактично не виконуються: а саме, підшивання в справу матеріалів, внесення до опису або брошурування копій, що видається замовникам;
- безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а саме: надання консультацій щодо послуг в межах компетенції;
- відсутності розрахунку вартості 1 нормо-години, що підтверджувало б обґрунтованість врахованих витрат.

6. ПРАВОВА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

(130) 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.

(131) За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання інформації (довідок) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.

(132) Такі дії КП «ВМБТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції у межах території м. Вінниця на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у його розпорядженні на паперових носіях (у зв'язку із здійсненням ним до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно), адже споживач міг би відмовитись від послуг КП «ВМБТІ», яке встановлює економічно необґрунтовані ціни, та обрати іншого надавача таких послуг. Разом з тим, відсутність конкуренції на вказаному ринку позбавляє КП «ВМБТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання за рахунок власних досягнень (наприклад, за рахунок зменшення цін).

(133) Отже, дії комунального підприємства «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації», що полягають у встановленні в період січень 2019 – вересень 2022 року завищеної 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, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене 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 шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(134) Відповідно до частини третьої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

7. ВИСНОВКИ У СПРАВІ

(135) Отже, доказами, зібраними у справі, доведено, а зауваженнями й запереченнями Відповідача не спростовано висновок про те, що КП «ВМБТІ», займаючи протягом січня 2019 - вересня 2022 року монопольне (домінуюче) становище 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, у межах м. Вінниця із часткою 100 відсотків, вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

8. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШТРАФУ

(136) Відповідно до абзацу другого частини другої статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, передбачене пунктом 2 статті 50 цього Закону, накладається штраф у розмірі до десяти відсотків виручки суб'єкта господарювання від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф. У разі наявності незаконно одержаного прибутку, який перевищує десять відсотків зазначеного доходу (виручки), штраф накладається у розмірі, що не перевищує потрійного розміру незаконно одержаного прибутку. Розмір незаконно одержаного прибутку може бути обчислено оціночним шляхом.

(137) Згідно зі звітом про фінансові результати дохід (виручка) КП «Вінницьке міське бюро

технічної інвентаризації» від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2021 рік становить [redacted] тис.грн.

(138) Обсяг наданих КП «ВМБТІ» платних послуг з надання інформації (довідок) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року за 2021 рік становив [redacted] шт на суму [redacted] тис.грн.

Враховуючи вищевикладене, керуючись статтями 12, 12^1, 14, 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 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 № 291/5482, (зі змінами), пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року за № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Відділення,

ВИРІШИЛА:

1. Визнати, що комунальне підприємство «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації» ([redacted]) займало монопольне (домінуюче) становище 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, з часткою 100 відсотків протягом січня 2019 - вересня 2022 року в межах території м. Вінниця.

2. Визнати дії комунального підприємства «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації» (місцезнаходження: [redacted]), які полягають у встановленні у період січень 2019 - вересень 2022 року завищеної 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, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 2 статті 50 та 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 01.01.2013 року, в межах території м. Вінниця, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

3. За порушення, зазначене у пункті 2 резолютивної частини цього рішення, відповідно до абзацу другого частини другої статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» накласти на комунальне підприємство «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації» (місцезнаходження: [redacted]) штраф у розмірі 68 000 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

4. Зобов'язати комунальне підприємство «Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації» (місцезнаходження: [redacted]) припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції, наведене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, про що у 2-х місячний строк із дня отримання рішення повідомити Відділення з наданням копій підтвердних документів.

Відповідно до частини третьої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» особа, на яку накладено штраф за рішенням органу Антимонопольного комітету України, сплачує його **у двомісячний строк** з дня одержання рішення про накладення штрафу.

Відповідно до частини восьмої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції», протягом п'яти днів з дня сплати штрафу, необхідно надіслати до Відділення документи, що підтверджують сплату штрафу.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України може бути оскаржене до Господарського суду в двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії,
В.о. голови Відділення Олег ФЕДОРЧУК