



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«21» березня 2023 року

№ 60/18-р/к

справа № 37/60/37-рп/к.21

м. Київ

*Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу*

Комунальне підприємство «ВИШГОРОДСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (далі – КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», Підприємство) у період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** займало в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, з часткою 100%.

КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» встановлювало завищену вартість послуг (робіт) із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

За результатом розгляду справи № 37/60/37-рп/к.21 такі дії КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» визнано зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, що є порушенням, передбаченим пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

На КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» накладено штраф у розмірі **50 000** (п'ятдесят тисяч) гривень, а також зобов'язано у двомісячний строк з дати отримання рішення припинити зазначене порушення, про що письмово повідомити Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом 5 календарних днів з дня його припинення з наданням підтвердних документів.

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 37/60/37-рп/к.21 про порушення КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» законодавства про захист економічної конкуренції та подання Третього Відділу досліджень і розслідувань від 30.11.2022 № 60-03/143п з попередніми висновками у зазначеній справі,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

(1) На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 20.03.2020 № 13-01/273 (вх. від 20.03.2020 № 60-01/56К) Північним міжобласним територіальним

відділенням Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) проведено у межах м. Києва, Київської, Житомирської, Черкаської та Чернігівської областей дослідження ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – Послуги).

(2) У ході проведення вказаного дослідження Відділенням було направлено до КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» вимогу про надання інформації від 09.06.2020 № 60-02/3115.

(3) Розпорядженням адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.02.2021 № 60/37-рп/к розпочато розгляд справи № 37/60/37-рп/к.21 за ознаками вчинення КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 у межах м. Вишгород та Вишгородського району, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

(4) Листом від 25.02.2021 № 60-02/1463 на адресу КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» (07300, Київська обл., Вишгородський р-н, м. Вишгород, просп. Т. Шевченка, буд. 1, прим. 15) було направлено копію розпорядження адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.02.2021 № 60/37-рп/к про початок розгляду справи № 37/60/37-рп/к.21.

(5) В ході розгляду справи № 37/60/37-рп/к.21 до КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» Відділенням було направлено вимоги про надання інформації від 02.03.2021 № 60-02/1577, від 19.04.2021 № 60-02/3093, від 12.01.2022 № 60-02/196 та від 05.10.2022 № 60-02/3124.

(6) Листом від 05.12.2022 № 60-02/3834 КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» надіслано копію подання від 30.11.2022 № 60-03/143п про попередні висновки у справі № 37/60/37-рп/к.21 (далі – Подання).

(7) Листом від 21.12.2022 № 967 (вх. Відділення від 22.12.2022 № 60-01/2427) Підприємство надало заперечення на Подання.

2. Відповідач

(8) Відповідачем у справі є КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» (07300, Київська обл., Вишгородський р-н, м. Вишгород, просп. Т. Шевченка, буд. 1, прим. 15; ідентифікаційний код юридичної особи 19422749).

(9) Підприємство є юридичною особою, має відокремлене майно, самостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку із своїм найменуванням та ідентифікаційним кодом, штампи, бланки, емблему.

(10) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом діяльності Підприємства є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код за КВЕД – 71.12).

(11) Тобто, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. Визначення монопольного (домінуючого) становища

(12) Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 5 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 1 квітня 2002 року за № 317/6605 (із змінами) (далі – Методика), Відділенням здійснено дослідження становища Підприємства на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, з урахуванням пункту 2.2 Методики та відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у межах:

- м. Вишгород, с. Абрамівка, с. Андріївка, с. Богдани, с. Боденьки, с. Вахівка, с. Вища Дубечня, с. Володимирівка, с. Воронківка, с. Воропаїв, с. Гаврилівка, с. Глібовка, с. Гута Катюжанська, с. Гута-Межигірська, с. Демидів, смт Димер, с. Дудки, с. Жукин, с. Кам'янка, с. Катюжанка, с. Козаровичі, с. Круги, с. Лебедівка, с. Литвинівка, с. Лісовичі, с. Любидва, с. Любимівка, с. Лютіж, с. Миколаївка, с. Нижча Дубечня, с. Нові Петрівці, с. Новосілки, с. Овдієва Нива, с. Осещина, с. Петрівське, с. Пилява, с. Пірнове, с. Раківка, с. Рикунь, с. Ритні, с. Рихта, с. Ровжи, с. Рови, с. Розтісне, с. Рудня-Димерська, с. Савенка, с. Синяк, с. Сичівка, с. Старі Петрівці, с. Сувид, с. Сухолуччя, с. Тарасівщина, с. Толокунь, с. Федорівка, с. Хотянівка, с. Червоне, с. Ясногородка.

3.1. Об'єкт аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища

(13) У відповідності 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 господарювання.

(14) Тобто, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- Підприємство;
- послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

Інша господарська діяльність КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», крім надання послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Товар

(15) У відповідності до пункту 4.4. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарів (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).

(16) Отже, товаром, щодо якого визначається монопольне домінуюче становище Підприємства, є послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.3. Споживачі

(17) Пунктом 1.3. Методики визначено, що споживач - юридична чи фізична особа, яка здійснює діяльність з придбання та використання товарів, послуг, робіт на відповідному товарному (товарних) ринку (ринках).

(18) Отже, споживачами є фізичні та юридичні особи, які користуються послугами з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року Підприємства.

3.4. Товарні межі ринку

(19) Пунктом 1.3. Методики визначено, що ринок товару (товарний ринок) – сфера обороту товару (взаємозамінних товарів), на який протягом певного часу і в межах певної території є попит і пропозиція.

(20) Пунктами 5.1. та 5.2. Методики визначено, що 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.

(21) Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими зокрема є:

- подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо;
- подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників тощо;
- наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи);
- відсутність суттєвої різниці в цінах;
- взаємозамінність товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва,
- тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючих.

(22) Стандартизованими товарами (товарними групами) можуть розглядатися товари, які мають єдину систему показників, параметрів, що характеризують товар, і у виробництві яких використовуються єдині чи однакові технічні стандарти, технічні умови, стандарти застосування тощо.

(23) 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» (далі – Закон), 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, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186, який набрав чинності з 15.01.2019) (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

(24) Згідно із пунктом 1 частини першої статті 2 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.

(25) 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, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

(26) Відповідно до абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 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.

(27) Частиною першою статті 6 Закону передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) 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).

(28) Тобто, для отримання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, фізичним та юридичним особам необхідно звернутись до суб'єкта господарювання, який виконував функції державного реєстратора і у якого зберігаються відомості про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно на паперових носіях.

(29) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товарними межами ринку є послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

3.5. Територіальні межі ринку

(30) Відповідно до пункту 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 належить до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

(31) При остаточному визначенні територіальних (географічних) меж ринку визначальною є менша здатність до переміщення або попиту, або пропозиції.

(32) Відповідно до пунктів 1.4 та 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.

(33) 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).

(34) 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 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.

(35) За інформацією КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», наданою листом від 28.04.2021 № 537 (вх. Відділення від 06.05.2021 № 60-01/2514), КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» з 01.01.2013 почало надавати послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах м. Вишгород, с. Абрамівка, с. Андріївка, с. Богдани, с. Боденьки, с. Вахівка, с. Вища Дубечня, с. Володимирівка, с. Воронківка, с. Воропаїв, с. Гаврилівка, с. Глібовка, с. Гута Катюжанська, с. Гута-Межигірська, с. Демидів, смт Димер, с. Дудки, с. Жукин, с. Кам'янка, с. Катюжанка, с. Козаровичі, с. Круги, с. Лебедівка, с. Литвинівка, с. Лісовичі, с. Любидва, с. Любимівка, с. Лютіж, с. Миколаївка, с. Нижча Дубечня, с. Нові Петрівці, с. Новосілки, с. Овдієва Нива, с. Осещина, с. Петрівське, с. Пилява, с. Пірнове, с. Раківка, с. Рикунь, с. Ритні, с. Рихта, с. Ровжи, с. Рови, с. Розтісне, с. Рудня-Димерська, с. Савенка, с. Синяк, с. Сичівка, с. Старі Петрівці, с. Сувид, с. Сухолуччя, с. Тарасівщина, с. Толокунь, с. Федорівка, с. Хотянівка, с. Червоне, с. Ясногородка (далі – м. Вишгород та Вишгородський р-н).

(36) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є територія в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну.

3.6. Часові межі ринку

(37) Відповідно до пункту 7.1. Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

(38) Часовими межами ринку визначено період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** (з дати наказу директора КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», яким затверджено Положення про надання та встановлення вартості послуги з надання інформації про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, по дату останньої відповіді Підприємства), тобто проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

3.7. Бар'єри вступу на ринок

(39) Пунктом 1.3 Методики визначено, що бар'єри вступу на ринок – обставини, що перешкоджають новим суб'єктам господарювання почати конкурувати на рівних із суб'єктами господарювання, що вже діють на певному товарному ринку.

(40) 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).

(41) Бар'єрами вступу на ринок послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є адміністративні та законодавчі обмеження, пов'язані із відсутністю у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року на паперових носіях.

(42) 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 внесено 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).

(43) 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.

(44) Втім, на зазначеній території до 31.12.2012 року технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна здійснювало КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», тому інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року може бути наявна лише у вказаного суб'єкта господарювання.

3.8. Установлення монопольного (домінуючого) становища

(45) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо:

- на цьому ринку у нього немає жодного конкурента;

- не зазнає значної конкуренції внаслідок обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів, наявності бар'єрів для доступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявності пільг чи інших обставин.

(46) Таким чином, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», в період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** займало монопольне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну, з часткою 100%.

4. Обставини справи

(47) 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).

(48) Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, 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 (далі – Збірник норм часу).

(49) 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.

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

(51) Крім цього, згідно з пунктами 5 та 6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу у таких 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.

(52) 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.

(53) 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.

(54) Збірник норм часу, у редакції яка діє з 10.07.2015 (далі – нова редакція Збірника норм часу) 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.

(55) 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.

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

Параграф	Зміст робіт	Одиниця виміру	Виконавці	Норма часу
1	2	3	4	5
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

(57) Відповідно до пункту 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 БТІ.

(58) Згідно із пунктом 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.

(59) З огляду на те, що КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» у період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** не було окремо визначеною юридичною особою публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційних справ за місцем розташування об'єкта нерухомого майна та не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» не відповідало поняттю зберігача, визначеному Інструкцією та підпадало під дію Збірника норм часу, норми часу якого **враховують всі витрати**, які необхідні для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(60) Крім того, необхідно звернути увагу на те, що кожен розділ Збірника норм часу присвячений **окремому виду робіт та послуг** (технічна інвентаризація, складання довідок,

інші роботи тощо).

(61) При цьому, поділ розділу 2 «Складання довідок, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу на окремі параграфи є логічною дією яка передбачає, що для виготовлення певного виду довідки **достатньо змісту робіт, які містяться у відповідному спеціалізованому параграфі цього розділу.**

(62) Також варто зазначити, що Збірник норм часу наразі є єдиним нормативним документом, яким можуть керуватись БТІ під час розрахунку кількості норм часу, необхідних для надання Послуг.

(63) Водночас, включення додаткових робіт при наданні Послуг призводить до збільшення загальних норм часу та, як наслідок, завищення в цілому вартості Послуг.

(64) Враховуючи вищевикладене, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року**, повинно було розраховувати вартість Послуги з урахуванням положень **розділу 2** «Складання довідок, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта» нової редакції Збірника норм часу.

(65) Листом від 03.07.2020 № 792 (вх. Відділення від 20.07.2020 № 60-01/2737) КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» повідомило, що вартість Послуг встановлена згідно з Положенням про надання послуг КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», затвердженим наказом директора КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» від 18.04.2016 № 21 (далі – Положення), та складає 210 грн по I категорії, 420 грн по II категорії та 525 по III категорії.

(66) Від категорії залежать терміни виконання Послуги КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ»: I категорія термін виконання 1 місяць, II категорія термін виконання 3 робочі дні, III категорія термін виконання 1 робочий день.

(67) При цьому, з метою спрощення розрахунків за виготовлення довідки (інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року) та на підставі норм часу за виготовлення довідки (інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року), згідно Збірника норм часу та з урахуванням Положення наказом КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» від 08.06.2016 № 37 «Про встановлення вартості» встановлено вартість виготовлення довідки про нерухоме майно, довідки про право власності по категорії I в розмірі 210,00 грн в тому числі ПДВ 20%. До вартості у разі скорочення терміну виконання по категорії II та III застосовується коефіцієнт 2 та 2.5 відповідно. Наведена вартість послуг діяла протягом 2016 – 2022 років.

(68) Листом від 16.02.2022 № 229 та від 27.10.2022 № 821 (вх. Відділення від 27.10.2022 № 60-01/1942 та від 27.10.2022 № 60-01/1943) КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» надало калькуляції (таксування) вартості Послуг.

(69) За результатами аналізу вищевказаної калькуляції встановлено, що з 18.04.2016 КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» під час розрахунку вартості Послуг безпідставно застосовувало із Збірника норм часу такі роботи:

- 2.9 – Підшивання документів у справу (норма часу – 0,055 год.);
- 3.1 – Приймання, укладання та реєстрація договору (норма часу – 0,170 год.);
- 3.3 – Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з познач. (норма часу – 0,079 год.);

- 3.9 – Таксування виконаних робіт (норма часу – 0,190 год.);
- 3.14 – Видача документа замовнику (норма часу – 0,079 год.);
- 3.15 – Виписка рахунків (норма часу – 0,069 год.).

Отже, загальне завищення норм часу у період з 18.04.2016 по жовтень 2022 року КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» становить 0,642 год.

(70) При цьому вартість одної нормо-години КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» становила:

- у період з 18.04.2016 по 31.12.2017 – 85,84 грн з ПДВ;
- у період з 01.01.2018 по 09.08.2020 – 100,80 грн з ПДВ;
- у період з 10.08.2020 по жовтень 2022 року – 147,20 грн з ПДВ.

(71) Отже, при розрахунку вартості Послуг КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» завищувало загальні норми часу (год.).

(72) У період з 18.04.2016 по жовтень 2022 року – враховуючи норми часу, які передбачені Розділом 3 «Інші роботи» нової редакції Збірника норм часу, було завищено:

- на 0,642 год, а в подальшому і ціни Послуг **на 55,11 грн** (0,642x85,84) (період з 18.04.2016 по 31.12.2017) – нова редакція Збірника норм часу;
- на 0,642 год, а в подальшому і ціни Послуг **на 64,71 грн** (0,642x100,80) (період з 01.01.2018 по 09.08.2020) – нова редакція Збірника норм часу;
- на 0,642 год, а в подальшому і ціни Послуг **на 94,50 грн** (0,642x147,20) (період з 10.08.2020 по жовтень 2022 року) – нова редакція Збірника норм часу.

5. Кваліфікація дій відповідача

(73) Інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року міститься у справах технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, які проводились до 31.12.2012 в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну, які наявні лише у Підприємства.

(74) За відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг крім, як у Підприємства.

(75) При цьому, відсутність конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну, позбавляє КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень, які б спонукали споживачів до отримання таких послуг саме у Підприємства.

(76) У випадку ж відсутності конкуренції на відповідному ринку, і, як наслідок, відсутності у споживачів КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» альтернативи щодо придбання Послуги інакше ніж у Підприємства, вищезазначені дії призвели до настання негативних наслідків для споживачів у вигляді ущемлення майнових інтересів останніх (сплати завищеної вартості Послуг).

(77) Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на

ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

(78) Згідно з пунктом першим 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.

(79) Таким чином, дії КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», які полягають у встановленні завищеної вартості послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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 із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

6. Заперечення відповідача та їх спростування

(80) На Подання КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» повідомило, що вартість послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у сумі 210 грн є достовірною і не завищеною, оскільки розрахована згідно з калькуляцією собівартості надання вказаної послуги і включає в себе в основному прямі витрати, які несе Підприємство.

(81) Наведені заперечення Відповідача спростовується наступним.

(82) Як вже було зазначено вище, 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.**

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

Параграф	Зміст робіт	Одиниця виміру	Виконавці	Норма часу
1	2	3	4	5
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

	<i>Те саме, за кожне прізвище</i>	<i>Прізвище</i>	<i>Виконавець</i>	0,099
			<i>Контролер</i>	0,015
	<i>Електронна версія довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості</i>	<i>Довідка</i>	<i>Виконавець</i>	0,250

(84) Відповідно до пункту 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 БТІ.

(85) Згідно із пунктом 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.

(86) З огляду на те, що КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» у період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** не було окремо визначеною юридичною особою публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційних справ за місцем розташування об'єкта нерухомого майна та не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» не відповідало поняттю зберігача, визначеному Інструкцією та підпадало під дію Збірника норм часу, норми часу якого **враховують всі витрати**, які необхідні для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(87) Крім того, необхідно звернути увагу на те, що кожен розділ Збірника норм часу присвячений **окремому виду робіт та послуг** (технічна інвентаризація, складання довідок, інші роботи тощо).

(88) При цьому, поділ розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу на окремі параграфи є логічною дією яка передбачає, що для виготовлення певного виду довідки **достатньо змісту робіт, які містяться у відповідному спеціалізованому параграфі цього розділу.**

(89) Також варто зазначити, що Збірник норм часу наразі є єдиним нормативним документом, яким можуть керуватись БТІ під час розрахунку кількості норм часу, необхідних для надання Послуг.

(90) Водночас, включення додаткових робіт при наданні Послуг призводить до збільшення загальних норм часу та, як наслідок, завищення в цілому вартості Послуг.

(91) Враховуючи вищевикладене, КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року**, повинно було розраховувати вартість Послуги з урахуванням положень **розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта»** нової редакції Збірника норм часу.

7. Остаточні висновки у справі

(92) Отже, зібраними у справі доказами доводиться, а запереченнями відповідача не спростовується висновок адміністративної колегії Відділення про те, що дії

КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ», які полягають у встановленні завищеної вартості послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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 із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

(93) Відповідно до статті 51 Закону України «Про захист економічної конкуренції», порушення законодавства про захист економічної конкуренції тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

8. Визначення розміру штрафу

(94) Згідно з абзацом другим 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 доходу (виручки) суб'єкта господарювання від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф.

(95) Відповідно до інформації головного управління Державної податкової служби у Київській області наданої листом від 07.03.2023 № 3422/5/10-36-04-04 (вх. Відділення від 16.03.2023 № 60-01/436кі) чистий дохід (виручка) КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2022 рік становить 2 194 000 (два мільйони сто дев'яносто чотири тисячі) гривень.

(96) При визначенні розміру штрафу пропонуємо врахувати наступні обставини:

- порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку КП «ВИШГОРОДСЬКЕ БТІ» Відділенням виявлено вперше;
- порушення не припинено.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7, 12, 12¹ і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 та 52 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 32 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 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що комунальне підприємство «ВИШГОРОДСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (07300, Київська обл., Вишгородський р-н, м. Вишгород, просп. Т. Шевченка, буд. 1, прим. 15; ідентифікаційний код юридичної особи 19422749)

у період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** займало в межах м. Вишгород та Вишгородського р-ну монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, з часткою 100%.

2. Визнати дії комунального підприємства «ВИШГОРОДСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», які полягають у встановленні в період з **квітня 2016 року по жовтень 2022 року** завищеної вартості послуг (робіт) із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, порушенням, передбаченим пунктом 2 статті 50 та пунктом першим 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 обтяжень, 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 цьому ринку.

3. За порушення, зазначене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, накласти на комунальне підприємство «ВИШГОРОДСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» штраф у розмірі **50 000** (п'ятдесят тисяч) гривень.

4. Зобов'язати комунальне підприємство «ВИШГОРОДСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» у двомісячний строк припинити порушення, зазначене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, про що письмово повідомити Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у 5-ти денний строк з наданням підтвердних документів.

Відповідно до частини третьої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф повинен бути сплачений у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» протягом п'яти днів з дня сплати штрафу суб'єкт господарювання зобов'язаний надіслати до територіального відділення документи, що підтверджують сплату штрафу.

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

**Голова адміністративної колегії –
голова відділення**

О. ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ