



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

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

5 травня 2023 року

Хмельницький

№72/03-рк/к

Про припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, за результатами проведеного дослідження діяльності регіональних бюро технічної інвентаризації на ринку надання 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, на предмет дотримання ними законодавства про захист економічної конкуренції,

ВСТАНОВИЛА:

- (1) Південно-Західним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) проведено контроль за дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції комунальним підприємством «Деражнянське міське бюро технічної інвентаризації», яке здійснює діяльність на ринку надання 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, на предмет дотримання ними законодавства про захист економічної конкуренції.
- (2) За результатами проведеного дослідження Відділенням виявлено обставини, які свідчать про наявність у діях комунального підприємства «Деражнянське міське бюро технічної інвентаризації» ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року.

1. Суб'єкт господарювання, якому надаються рекомендації

- (3) Комунальне підприємство «Деражнянське міське бюро технічної інвентаризації» (надалі – КП «Деражнянське міське БТІ») створено з метою виконання робіт по технічній інвентаризації, паспортизації, оцінці та державній реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб в містах, селищах та селах, які входять в зону його обслуговування.
- (4) КП «Деражнянське міське БТІ» є юридичною особою, свою діяльність здійснює на основі і відповідно до чинного законодавства України та статуту.

- (5) Місцезнаходження підприємства: [REDACTED].
- (6) Ідентифікаційний код юридичної особи – [REDACTED].
- (7) КП «Деражнянське міське БТІ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (8) За даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом економічної діяльності КП «Деражнянське міське БТІ» є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах – за [REDACTED].
- (9) Відповідно до статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини, зокрема суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією. Цей Закон застосовується до відносин, які впливають чи можуть вплинути на економічну конкуренцію на території України.
- (10) Таким чином, сфера застосування Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на відносини КП «Деражнянське міське БТІ» із споживачами на території Деражнянської міської об'єднаної територіальної громади.

2. Визначення становища суб'єкта господарювання на ринку

- (11) Аналіз та дослідження становища КП «Деражнянське міське БТІ» 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 зі змінами (далі – Методика).
- (12) 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.

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

- (13) 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.
- (14) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «Деражнянське міське БТІ»;
 - 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.
- (15) За інформацією КП «Деражнянське міське БТІ», наданою листом від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року) КП «Деражнянське міське БТІ» надає 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.

- (16) Інша господарська діяльність КП «Деражнянське міське БТІ», 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.

2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (17) Як товар, щодо якого має визначатися монопольне становище КП «Деражнянське міське БТІ», розглядаються 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.
- (18) Продавцями даних послуг є суб'єкти господарювання, які згідно вимог законодавства мають право надавати 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.
- (19) Споживачами даних послуг є фізичні особи та суб'єкти господарювання, які мають на меті отримати цю послугу.

2.3. Визначення товарних меж ринку

- (20) 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.
- (21) 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, який набрав чинності з 15.01.2019 року), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.
- (22) 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.
- (23) 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.
- (24) 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 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.

- (25) Статтею 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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;
 - 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).
- (26) Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.
- (27) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:
- громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
 - нотаріус;
 - державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
- (28) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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.
- (29) 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 зберігача інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна з метою отримати 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.

- (30) Відповідно до інформації, отриманої від КП «Деражнянське міське БТІ» листом від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року), дана послуга надається на платній основі.
- (31) Так, згідно з інформацією, наданою КП «Деражнянське міське БТІ» листами від 15 липня 2022 року (вх № 72-01/942 від 21 липня 2022 року) та від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року) обсяги наданих платних послуг 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, становили: за 2021 рік – 603 довідки, за 2022 рік – 490 довідок.
- (32) Отже, за таких обставин, у розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є 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.

2.4. Визначення територіальних (географічних) меж ринків

- (31) Згідно з пунктом 5.1 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.
- (32) 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.
- (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 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.
- (35) Згідно з інформацією, наданою КП «Деражнянське міське БТІ» листом від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року), БТІ здійснювало державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року на території м. Деражня, Хмельницької області.
- (36) Листами від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року) КП «Деражнянське міське БТІ» та від 17 серпня 2022 року № 02.02-08/1036 (вх. № 72-01/1092 від 22 серпня 2022 року) Деражнянська міська рада повідомили, що в межах

Деражнянської міської територіальної громади надання 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 здійснює КП «Деражнянське міське БТІ».

- (37) Отже, територіальними (географічними) межами 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, є територія м. Деражня, Хмельницької області.

2.5. Часові межі ринку

- (37) Відповідно до пункту 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.
- (38) Часовими межами ринку визначено період з 20 вересня 2020 року по 5 травня 2023 року (з дати затвердження директором КП «Деражнянське міське БТІ» завищеної 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 надання рекомендацій), тобто проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

2.6. 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'єром 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 виключне надання КП «Деражнянське міське БТІ» цих послуг, обумовлене оформленням прав на нерухоме майно та їх обтяжень до 01.01.2013, а саме КП «Деражнянське міське БТІ» відповідно до чинного на той час законодавства.
- (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 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 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна здійснювало КП «Деражнянське міське 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.

2.7. 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 знає 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 «Деражнянське міське БТІ», в період з 20 вересня 2020 року по 5 травня 2023 року мало ознаки такого, що займає 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. Деражня, з часткою 100%.

3. Оцінка дій суб'єкта господарювання

- (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 –Збірник 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» дія Збірника норм часу поширюється на суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (далі - суб'єкти господарювання).
- (56) 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.)
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) 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.
- (58) 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.

- (59) З огляду на те, що предметом діяльності КП «Деражнянське міське БТІ» є, зокрема, 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, та у визначений період КП «Деражнянське міське БТІ» не було та не є окремо визначеною юридичною особою публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна та не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, тобто, не було та не є зберігачем у розумінні поняття зберігача, визначеного Інструкцією, КП «Деражнянське міське БТІ» 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) Листом від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року) КП «Деражнянське міське БТІ» повідомило, що вартість 1-ї нормо години Підприємства становила:
- 2021 – 100,30 грн. (наказ № 21 від 20.09.2020 року);
 - 2022 – 125,00 грн. (наказ № 4 від 28.01.2022 року).
- (61) Згідно затверджених керівником КП «Деражнянське міське БТІ» розрахунків, вартість оформлення довідки про відсутність або наявність зареєстрованих прав власності на нерухоме майно становить:
- 2021 – 119,25 грн. (наказ № 21 від 20.09.2020 року);
 - 2022 – 148,65 грн. (наказ № 4 від 28.01.2022 року).
- (62) Згідно з інформацією, наданою КП «Деражнянське міське БТІ» листом від 27 лютого 2023 року (вх № 72-01/371 від 02 березня 2023 року), вартість 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 станом на 27 лютого 2023 року складає 148,65 грн. та затверджена наказом № 4 від 28.01.2022 року.
- (63) При цьому, починаючи з 1 жовтня 2020 року КП «Деражнянське міське БТІ» під час розрахунку 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 застосовувало із Збірника норм часу такі роботи, а вартість вищезазваної послуги була наступною:

Період (рік)	Вартість 1-ї нормогодини (грн)	Вартість Послуги (грн)	Пункти, що застосовувались при формуванні Послуги
2021	100,30	119,25	2.3, 3.3, 3.8, 3.14, 3.15, 3.18 (Збірник норм часу)
2022	125,00	148,65	2.3, 3.3, 3.8, 3.14, 3.15, 3.18 (Збірник норм часу)

- (64) З наданого КП «Деражнянське міське БТІ» розрахунку встановлено, що протягом 2021 - 2022 років КП «Деражнянське міське БТІ» до 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, крім пункту 2.3 розділу 2 Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості (норма часу – 0,85 год.), включало роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи» Збірника норм часу:

Розділ 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу:

- 2.3 - Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості (норма часу – 0,761 год.);
 - те саме, за кожне прізвище (норма часу – 0,099 год.);
 - електронна версія довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості (норма часу – 0,250 год.).

Розділ 3 «Інші роботи» Збірника норм часу:

- 3.3 - Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з познач. (норма часу – 0,079 год.);
 - 3.8 - Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу – 0,101 год.);
 - 3.14 - Видача документа замовнику (норма часу – 0,079 год.);
 - 3.15 - Виписка рахунків (норма часу – 0,069 год.);
 - 3.18 - Складання акту виконання робіт (норма часу – 0,100 год.).
- (65) Відділенням встановлено, що КП «Деражнянське міське БТІ» при формуванні вартості Послуги включило роботи, які передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» (те саме, за кожне прізвище (норма часу – 0,099 год.); електронна версія довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості (норма часу – 0,250 год.)) але повинні бути враховані в кожному окремому випадку, а не застосовуватись для загального розрахунку вартості Послуги.
- (66) Отже, загальне завищення норм часу у період 2021 - 2022 роках КП «Деражнянське міське БТІ» становить 0,777 год.
- (67) Включення КП «Деражнянське міське БТІ» робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», призводить до завищення 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.
- (68) Зокрема, параграфом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» становить 0,850 год. за довідку, у тому числі норма часу становить для виконавця 0,761 год., для контролера – 0,089 год.

- (69) Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «Деражнянське міське БТІ» завищило загальні норми часу (год.) у 2021 та 2022 роках на 0,777 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому 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:
- на 77,93 грн. за довідку (0,777 год. x 100,30 грн.) у 2021 році;
 - на 97,125 грн. за довідку (0,777 год. x 125,00 грн.) у 2022 році.
- (70) Разом з тим, необхідно звернути увагу на те, структура Збірника норм часу поділена на п'ять розділів, **кожний з яких присвячений окремому виду робіт та послуг** (технічна інвентаризація, складання довідок, інші роботи тощо). Отже, виходячи з назви розділу «Інші роботи» Збірника норм часу, включені до цього розділу роботи не можуть застосовуватись під час підготовки та формуванні Довідки. Натомість, для таких цілей передбачено застосування розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта».
- (71) Поділ Збірника норм часу на розділи є логічною дією яка передбачає, що для виготовлення Довідки **достатньо змісту робіт, які містяться в спеціалізованому розділі 2 Збірника норм часу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта»**.
- (72) Включення КП «Деражнянське міське БТІ» додаткових робіт при визначенні вартості Послуг призводить до збільшення загальних норм часу та завищення в цілому 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.
- (73) Також, необхідно зазначити, що наразі Збірник норм часу є єдиним нормативним документом, яким можуть керуватись БТІ під час розрахунку кількості норм часу, необхідних для 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.
- (74) Отже, за наведених обставин можна дійти висновку, що КП «Деражнянське міське БТІ» до розрахунку 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 включило певні роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що в результаті призводить до завищення вартості на вказану послугу, в межах території м. Деражня, Хмельницької області.
- (75) За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.
- (76) Такі дії КП «Деражнянське міське БТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах території м. Деражня, Хмельницької області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «Деражнянське міське БТІ», яке встановлює завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.
- (77) Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку вказаних послуг позбавляє КП «Деражнянське міське БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами

господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад, спонукання споживачів до отримання послуг саме в КП «Деражнянське міське БТІ»).

- (78) 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.
- (79) 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 реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (80) Відповідно до частини 3 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (81) Ураховуючи вищезазначене, дії КП «Деражнянське міське БТІ», яке у період з 20 вересня 2020 року по 5 травня 2023 року мало ознаки такого, що займає 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. Деражня, Хмельницької області, що полягали у встановленні завищеної вартості на послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого 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 надання послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, а саме: встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (82) Разом з тим, вказані дії КП «Деражнянське міське БТІ» не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції на ринку надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, та не завдали значних збитків окремим особам чи суспільству.

Враховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статей 7, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктів 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р (zareєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482), зі змінами та доповненнями, адміністративна колегія Південно-західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

РЕКОМЕНДУЄ:

Комунальному підприємству «Деражнянське міське бюро технічної інвентаризації»
(
) припинити дії, які містять ознаки 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 в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку надання послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.

Частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що за умови виконання положень рекомендацій органів Антимонопольного комітету України у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити територіальне відділення **у місячний строк** з дня отримання рекомендацій.

Голова адміністративної колегії,
голова Відділення

Олег ФЕДОРЧУК