АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 3 серпня 2023р. Львів № 63/39-р/к

Справа № 63/3-02-39-2022

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» з 01.02.2019 року до 01.08.2023 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку 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, у межах районів: Золочівського, Бродівського, Перемишлянського та міст: Золочів, Броди, Перемишляни Львівської області з часткою 100%.

Комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено» у період з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року встановлювало різну вартість нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна для різних категорій споживачів та в період з 01.02.2019 року по 01.02.2023 року включало до вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, роботи, які не передбачені Збірником норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна.

За результатами розгляду справи № 63/3-02-39-2022 визнано, що дії комунального підприємства Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», які полягають у:

– встановленні з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна для різних категорій споживачів, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об’єктивно виправданих на те причин;

– включенні до вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 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 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.

За порушення, наведені у пунктах 2, 3 резолютивної частини цього рішення, на комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (ідентифікаційний код юридичної особи 05759579) накладено сукупний штраф у розмірі 68 000 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 63/3-02-39-2022 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції , передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об’єктивно виправданих на те причин, пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 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 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 та подання Третього відділу досліджень і розслідувань з попередніми висновками від 12.07.2023 № 63-03/93п,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

(1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) від 15.09.2022 року № 63/42-рп/к розпочато розгляд справи №63/3-02-39-2022 за ознаками вчинення комунальним підприємством Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» порушень законодавства про захист економічної конкуренції, передбачених пунктом 2 статті 50 та пунктами 1, 2

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, в частині встановлення таких цін, які неможливо встановити за умов існування значної конкуренції на ринку та застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин.

(2) Листом від 19.09.2022 № 63-02/1846 Відповідачеві надіслано завірену копію Розпорядження про початок розгляду справи № 63/3-02-39-2022.

2. ВІДПОВІДАЧ

(3) Комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» включене до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, «Інформація, доступ до якої обмежено».

(4) Місцезнаходження комунального підприємства Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» (далі – КП ЛОР ЗМБТІ) «Інформація, доступ до якої обмежено».

(5) КП ЛОР ЗМБТІ є юридичною особою з організаційно - правовою формою за КОАТУУ – комунальне підприємство.

(6) «Інформація, доступ до якої обмежено»

(7) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», КП ЛОР ЗМБТІ є суб'єктом господарювання.

3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ

(8) Становище КП ЛОР ЗМБТІ «Інформація, доступ до якої обмежено», визначається відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05 березня 2002р. № 49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01 квітня 2002р. за № 317/6605 (далі - Методика).

(9) Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та

послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

3.1. Визначення об’єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку

(10) 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.

(11) Об’єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

– КП ЛОР ЗМБТІ;
– «Інформація, доступ до якої обмежено»

(12) Інша господарська діяльність КП ЛОР ЗМБТІ, крім «Інформація, доступ до якої обмежено», не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення товарних меж ринку

(13) 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.

(14) 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 травня 2001р. № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018р. № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України за № 582/5773 (далі - Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

(15) 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.

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

(17) 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 01 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.

(18) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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.

(19) 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:

- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- суб'єкти державної реєстрації прав:
- виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- акредитовані суб'єкти;
- державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

(20) 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 виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

(21) 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.

(22) «Інформація, доступ до якої обмежено»

(23) 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 послуга «Інформація, доступ до якої обмежено».

3.3. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(24) 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.

(25) Відповідно до пунктів 1.4, 1.5 Інструкції, в редакції, яка діяла до 04.01.2013 року, 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.

(26) 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 лютого 2002р. № 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28 липня 2010р. № 1692/5), зареєстроване в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002р. за № 157/6445 (далі - Тимчасове положення).

(27) 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.

(28) «Інформація, доступ до якої обмежено»

(29) Отже, територіальними (географічними) межами ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», є: м. Золочів, Золочівський р-н, м. Броди, Бродівський р-н, м. Перемишляни, Перемишлянський р-н.

3.4. Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб’єктів господарювання на ринку – часові межі ринку

(30) 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.

(31) Пунктом 1.5. Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації, в редакції, яка була чинною до 29.12.2013 року, передбачалося, що «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. Матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують підставою для надання інформації згідно з чинним законодавством.

(32) Згідно з пунктом I розділу «Загальні положення» Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів житлово-комунального господарства від 21 листопада 2003р. № 198 (далі - Збірник норм часу), дія цього Збірника поширюється на суб’єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна (далі – суб’єкти господарювання).

(33) Параграфом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об’єкта» Збірника норм часу визначено у таблиці 1:

Таблиця 1

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Виконавці	Норма часу (год)
1	2	3	4	5
	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

(34) Згідно з пунктом 1.3 розділу 1 «Загальні положення» Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08 квітня 2004р. № 76, норми часу, викладені в Збірнику (z0188-04) (додаток 1), діють на території України і розповсюджується на послуги, що надаються комунальними підприємствами бюро технічної інвентаризації.

(35) З огляду на те, що предметом діяльності КП ЛОР ЗМБТІ є, зокрема, надання послуг, та КП ЛОР ЗМБТІ у визначений період не було/є окремо визначеною юридичною особою публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об’єкта нерухомого майна, тобто, не було/є зберігачем у розумінні поняття зберігача, визначеного Інструкцією, КП ЛОР ЗМБТІ підпадало під дію Збірника норм часу, норми часу якого враховують всі витрати, які необхідні для виконання робіт в повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

(36) Львівська обласна рада Рішенням від 16 травня 2013р. № 763 (далі Рішення 763) затвердила Тимчасове положення про порядок обліку нерухомого майна та надання інформації щодо цього майна в зонах обслуговування комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації.

(37) Відповідно до Рішення 763 ведення обліку об’єктів нерухомого майна в межах м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району покладено на КП ЛОР ЗМБТІ.

(38) Протягом досліджуваного періоду лише КП ЛОР ЗМБТІ надавало інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

(39) Вартість послуг і робіт КП ЛОР ЗМБТІ затверджена наказами директора підприємства:

- від 30.01.2019 № 2 «Про перезатвердження граничної базової вартості однієї нормо-години та перерахунок калькуляцій»;
- від 11.02.2022 № 5 «Про перезатвердження граничної базової вартості однієї нормо-години та перерахунок калькуляцій»;
- від 18.07.2022 № 14а «Про перезатвердження граничної базової вартості однієї нормо-години та перерахунок калькуляцій»;
- від 31.01.2023 № 3 «Про впорядкування та перезатвердження вартості довідки про наявність зареєстрованого нерухомого майна».

(40) Враховуючи вищенаведене, часовими межами ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», визначено період 01.02.2019 року – 01.08.2023 року.

3.5. Розрахунок частки суб’єктів господарювання на ринку

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

(42) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28 грудня 2012р. № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28 грудня 2012р. за № 2212/22524, до Інструкції внесені зміни та доповнення, зокрема:

- технічна інвентаризація об’єктів нерухомого майна проводиться суб’єктами господарювання, у складі яких працює один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України (абзац перший пункту 1.4 Інструкції);
- інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об’єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об’єкта (пункт 1.5 Інструкції).

(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, до 31.12.2012 року технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна господарювання на території м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району

здійснювало тільки КП ЛОР ЗМБТІ, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.

(45) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018р. № 186 (далі - Наказ № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018р. за № 1442/32894, внесено зміни до Інструкції, та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019 року.

(46) Ця Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюють суб’єкти господарювання, і діє на всій території України.

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

(48) 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;
– інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт. Інвентаризаційна справа має свій інвентаризаційний номер, який надає зберігач.

(49) 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 обмеження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна.

(50) Відповідно до Рішення 763 ведення обліку об’єктів нерухомого майна в межах м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району здійснює КП ЛОР ЗМБТІ.

(51) Отже, КП ЛОР ЗМБТІ є єдиним суб’єктом господарювання на території м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району у розпорядженні якого

знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 року права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

(52) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію права власності на нерухоме майно та їх обтяження на території м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району, конкуренція на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», відсутня.

(53) Виходячи з наведеного частка КП ЛОР ЗМБТІ на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», в межах м. Золочів, Золочівського району, м. Броди, Бродівського району, м. Перемишляни, Перемишлянського району за період від 01.02.2019 року по 01.08.2023 року становила 100 відсотків.

3.6. Визначення бар’єрів для вступу на ринок

(54) Відповідно до пункту 9.2 Методики, бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: 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).

(55) Наявний адміністративний бар’єр входу на ринок пов’язаний з тим, що дією Рішення 763, згідно з яким КП ЛОР ЗМБТІ є єдиним суб’єктом господарювання на території м. Золочів та Золочівського району, м. Броди та Бродівського району, м. Перемишляни та Перемишлянського району у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 року права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

3.7. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

(56) 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 в нього не має жодного конкурента.

(57) Отже, відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП ЛОР ЗМБТІ в період з 01.02.2019 року по 01.08.2023 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено» на території м. Золочів та Золочівського району, м. Броди та Бродівського району, м. Перемишляни та Перемишлянського району, оскільки на цьому ринку не має жодного конкурента.

4. ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ

(58) 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.

(59) Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08 квітня 2004р. № 76 затверджено Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі - Методичні рекомендації.

(60) 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 листопада 2003р. № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12 лютого 2004р. за № 188/8787.

(61) 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.

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

(63) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15 травня 2015р. № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05 червня 2015р. 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».

(64) Крім цього, згідно з пунктами 5, 6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

(65) 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.

(66) 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.

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

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

(68) Наказом директора КП ЛОР ЗМБТІ від 30.01.2019 № 2 встановлено вартість однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці нерухомого майна «Інформація, доступ до якої обмежено». Тарифи на роботи та послуги, які надаються КП ЛОР ЗМБТІ, розраховані відповідно до вищенаведеного розміру вартості нормо-години та впроваджені з 01.02.2019 року.

(69) В період з 01.02.2020 до 13.02.2022 діяла вартість однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці нерухомого майна, встановлена наказом директора КП ЛОР ЗМБТІ від 30.01.2019 № 2.

(70) Наказом директора КП ЛОР ЗМБТІ від 11.02.2022 року № 5 встановлено вартість однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці нерухомого майна «Інформація, доступ до якої обмежено». Тарифи на роботи та послуги, які надавалися КП ЛОР ЗМБТІ, розраховані відповідно до вищенаведеного розміру вартості нормо-години та впроваджені з 14.02.2022 року.

(71) Наказом директора КП ЛОР ЗМБТІ від 18.07.2022 № 14а встановлено вартість однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці нерухомого майна «Інформація, доступ до якої обмежено». Тарифи на роботи та послуги, які надавалися КП ЛОР ЗМБТІ, розраховані відповідно до вищенаведеного розміру вартості нормо-години та впроваджені з 19.07.2022 року.

(72) Інформацію щодо вартості однієї нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна за період з 01.02.2019 по 31.03.2023 наведено в таблиці 2. «Інформація, доступ до якої обмежено».

(73) Наведене у пункті 72 свідчить про те, що КП ЛОР ЗМБТІ з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року встановлювало різну вартість нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна для різних категорій споживачів.

(74) При цьому необхідно зазначити, що витрати часу на видачу довідки про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, для різних категорій споживачів є однаковими.

(75) Дії КП ЛОР ЗМБТІ, які полягають у встановленні з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна для різних категорій споживачів, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об’єктивно виправданих на те причин.

(76) КП ЛОР ЗМБТІ листом від 25.08.2022 № 45 надало розрахунок норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна.

(77) Інформацію про розрахунок норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна з 01.02.2019 року до 31.12.2021 року наведено в таблиці 3. «Інформація, доступ до якої обмежено»

(78) У ході аналізу розрахунку норм часу на виконання робіт для видачі довідки про наявність майна встановлено, що КП ЛОР ЗМБТІ до вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», зокрема:

- параграф 3.1 - Приймання та реєстрація замовлення – 1,170;
- параграф 3.3 - розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (норма часу - 0,079 год.);

- параграф 3.4 - унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (норма часу - 0,060 год.);
- параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу - 0,101 год.);
- параграф 3.9 –таксування відповідних робіт (норма часу - 0,19 год);
- параграф 3.10 - зведення нарядів з визначення зарплати кожного виконавця (норма часу 0,016);
- параграф 3.14 – видача документів замовнику (норма часу 0,079);
- параграф 3.15 – виписка рахунків (норма часу 0,069).

(79) Крім цього, слід зазначити, що Інструкцією, у редакції, яка діє з 15.01.2019, передбачено, що інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт.

(80) При наданні послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року, поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.

(81) Робота «підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (параграф 3.8 розділу 3 «Інші роботи») з нормою часу 0,101 год. за справу, взагалі не стосується 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.

(82) Пунктом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об’єкта» Збірника норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, на формування, друкування, та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об’єкт нерухомості на одне прізвище передбачені норми часу, які складають 0,850 год.

(83) Отже, при розрахунку вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року в період з 01.02.2019 року – 31.01.2023 року КП ЛОР ЗМБТІ завищило загальні норми часу (год.) на **1,764 год**. за довідку на одне прізвище.

(84) Інформацію щодо вартості послуги з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року за

період з 01.02.2019 року по 31.03.2023 року наведено в таблиці 4. «Інформація, доступ до якої обмежено»

(85) Завищення загальних норм часу (год.) на **1,764 год**. за послугу з надання інформації (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 року на одне прізвище призвело до завищення вартості зазначеної послуги, а саме:

- 01.02.2019 -13.02.2022 - на 171,43 грн. – для населення, на 182,14 грн. – для інших споживачів;
- з 14.02.2022 до 18.07.2022 – на 194,50 грн.;
- з 19.07.2022 до 31.01.2023 - на 204, 55 грн.

(86) Відсутність конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в зонах обслуговування КП ЛОР ЗМБТІ, позбавляє його досягати переваг над іншими суб’єктами господарювання, за рахунок власних досягнень.

(87) Дії КП ЛОР ЗМБТІ, які полягають у включенні до вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 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 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.

(88) КП ЛОР ЗМБТІ, листом від 06.03.2023 року № 22 надало інформацію про те, що Наказом від 31.01.2023 року № 3 «Про впорядкування та перезатвердження вартості довідки про наявність зареєстрованого нерухомого майна» впорядкувало калькуляцію вартості довідки про наявність зареєстрованого нерухомого майна (Таблиця 5). «Інформація, доступ до якої обмежено»

5. ВИСНОВКИ ЩОДО КВАЛІФІКАЦІЇ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

(89) Отже, доказами зібраними у справі, доведено, що:

- КП ЛОР ЗМБТІ, займаючи з 01.02.2019 року по 01.08.2023 року монопольне (домінуюче) становище на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», у межах районів: Золочівського, Бродівського, Перемишлянського та міст Золочів, Броди, Перемишляни Львівської області з часткою 100%, своїми діями, які полягали у встановленні різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об'єктів нерухомого майна з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року для різних категорій споживачів, наслідком чого є завищення вартості послуг для категорії інші споживачі, вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об'єктивно виправданих на те причин.
- КП ЛОР ЗМБТІ, займаючи з 01.02.2019 року по 01.08.2023 року монопольне (домінуюче) становище на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», у межах районів: Золочівського, Бродівського, Перемишлянського та міст Золочів, Броди, Перемишляни Львівської області з часткою 100%, своїми діями, які полягали у включенні до вартості послуг, робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 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.

6. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШТРАФУ

(90) Відповідно до статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення законодавства про захист економічної конкуренції, 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. 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.

(91) «Інформація, доступ до якої обмежено»

(92) При визначенні розміру штрафу пропонується врахувати наступні обставини:

- порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем в діях КП ЛОР ЗМБТІ виявлено вперше;
- КП ЛОР ЗМБТІ визнало факт вчинення порушення;
- КП ЛОР ЗМБТІ порушення припинило.

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 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) (із змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено» з 01.02.2019 року по 01.08.2023 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку «Інформація, доступ до якої обмежено», у межах районів: Золочівського, Бродівського, Перемишлянського та міст: Золочів, Броди, Перемишляни Львівської області з часткою 100%.
2. Визнати, що дії комунального підприємства Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено», які полягають у встановленні з 01.02.2019 року по 13.02.2022 року різної вартості нормо-години для визначення відпускної вартості робіт по технічній інвентаризації та оцінці об’єктів нерухомого майна для різних категорій споживачів, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, яке передбачене пунктом 2 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом застосування різних цін до рівнозначних угод, без об’єктивно виправданих на те причин.
3. Визнати, що дії комунального підприємства Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено», які полягають у включенні до вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а

передбачені розділом 3 «Інші роботи», що призвело до завищення вартості зазначеної послуги, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 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 «Інформація, доступ до якої обмежено».

4. На підставі статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за вчинене порушення законодавства про захист економічної конкуренції, вказане в пункті 2 резолютивної частини цього рішення накласти на комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено» штраф у розмірі 34 000 (тридцять чотири тисячі) гривень.

5. На підставі статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за вчинене порушення законодавства про захист економічної конкуренції, вказане в пункті 3 резолютивної частини цього рішення накласти на комунальне підприємство Львівської обласної ради «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки» «Інформація, доступ до якої обмежено» штраф у розмірі 34 000 (тридцять чотири тисячі) гривень.

Згідно з частиною третьою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф підлягає сплаті 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 суб’єкт господарювання зобов’язаний надіслати до Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України документи, що підтверджують сплату штрафу.

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

Голова Колегії,
Голова Відділення

Андрій КАШНІКОВИЧ