



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

20.08.2024

м. Дніпро

№54/67-р/к

Справа № 54/5-21

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Комунальне підприємство «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]) (далі КП «ММБТІ» ММР ЗО, Підприємство), права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]) (далі – Департамент) протягом березня 2019 року – березня 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах зони обслуговування Підприємства (територіальні межі: міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області), як таке, що не мало жодного конкурента у визначених територіальних межах.

Підприємство включало до вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, протягом березня 2019 року – березня 2021 року, роботи, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого стало завищення вартості цієї послуги.

За результатами розгляду справи №54/5-21, такі дії Підприємства, права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до Департаменту, визнано порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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 послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку зазначеної послуги.

З урахуванням того, що Підприємство з 03.12.2021 припинено, а його правонаступник – Департамент не є суб'єктом господарювання, в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», в частині здійснення діяльності щодо надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, оскільки здійснював таку діяльність на безоплатній основі (а з 2022 року взагалі не має можливості її здійснювати), штрафи на вказаних осіб не накладались.

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №54/5-21 про порушення Підприємством законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та подання з попередніми висновками Відділу досліджень і розслідувань в Запорізькій області від 30.07.2024 № 54-03/158п у справі №54/5-21

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Південно-східним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) на виконання доручення Антимонопольного комітету України від 20.03.2020 №13-01/273, здійснено державний контроль за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції регіональними бюро технічної інвентаризації в Запорізькій області, зокрема, комунальним підприємством «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області при встановленні вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.
- (2) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.01.2021 № 54/5-рп/к «Про початок розгляду справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції» (далі – Розпорядження від 15.01.2021 № 54/5-рп/к) розпочато розгляд справи № 54/5-21 за ознаками вчинення комунальним підприємством «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг 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, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах міста Мелітополь та Мелітопольського району Запорізької області.
- (3) Копію Розпорядження від 15.01.2021 № 54/5-рп/к було направлено Відділенням на адресу комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області (за

місцезнаходженням: [інформація, доступ до якої обмежено]) листом від 15.01.2021 № 54-02/146, який вручено 21.01.2021, згідно з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення за № 4910110496878.

- (4) Відділенням надіслано Підприємству вимогу про надання інформації від 17.07.2020 № 54-02/2165, на яку Відділенням отримано відповідь від 12.08.2020 №112/22-20, вх. Відділення від 17.08.2020 №54-01/1947.
- (5) Відділенням надіслано Підприємству вимогу про надання інформації від 30.10.2020 № 54-02/3634, на яку Відділенням отримано відповідь від 16.12.2020 №112/30-20, вх. Відділення від 18.12.2020 №54-01/3377.
- (6) Відділенням надіслано Підприємству вимогу про надання інформації від 12.03.2021 № 54-02/902, на яку Відділенням отримано відповідь від 02.04.2021 №112/61-21, вх. Відділення від 05.04.2021 №54-01/1086.
- (7) Відділенням надіслано Департаменту вимогу про надання інформації від 21.02.2022 № 54-02/785, яка була повернена (рекомендоване поштове повідомлення про вручення поштового відправлення № 4900403572697).
- (8) Відділенням надіслано Департаменту вимогу про надання інформації від 21.03.2024 № 54-02/558, на яку Відділенням отримано відповідь від 26.03.2024 №34, вх. Відділення від 01.04.2024 №54-01/874.
- (9) Департаменту листом від 31.07.2024 № 54-02/1835е направлений витяг з подання з попередніми висновками від 30.07.2024 № 54-03/158п у справі №54/5-21, та листом від 14.08.2024 № № 54-02/2051е повідомлено про дату, час і місце розгляду справи № 54/5-21 (згідно з рекомендованими повідомленнями про вручення поштового відправлення за трек-номерами № 0600947825957 та № 0600952466396), які не вручені останньому під час доставки вищевказаних поштових відправлень.
- (10) Інформацію щодо попередніх висновків у справі № 54/05-21, відкритої за ознаками вчинення Підприємством, права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до Департаменту, порушення законодавства про захист економічної конкуренції та повідомлення про дату, час й місце розгляду справи розміщено на офіційному вебсайті Антимонопольного комітету України 14.08.2024 (субсайті Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України за посиланням <https://southeastmtv.amcu.gov.ua/news/informatsiia-shchodopoperednikh-vysnovkiv-u-spravi-545-21-ta-povidomlennia-pro-datu-chas-i-mistse-rozghliadu-spravy>).
- (11) Зауваження та заперечення на подання з попередніми висновками від 30.07.2024 № 54-03/158п у справі №54/5-21 від Департаменту на адресу Відділення не надходили.

2. Відповідач

- (12) Відповідачем у справі є **Комунальне підприємство «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області** (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]) (далі КП «ММБТІ» ММР ЗО, Підприємство).

Місцезнаходження у період вчинення порушення – [інформація, доступ до якої обмежено], основний вид господарської діяльності КП «ММБТІ» ММР ЗО - [інформація, доступ до якої обмежено] (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі - ЄДР) від 30.07.2024 за кодом 64028403010 станом на 31.03.2021).

- (13) Відповідно до Статуту КП «ММБТІ» ММР ЗО (нова редакція), затвердженого рішенням 29 сесії Мелітопольської міської ради Запорізької області VII скликання від 24.02.2017 №6/7, КП «ММБТІ» ММР ЗО являлось правонаступником майнових прав і обов'язків Державного комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» (зарєстрованого Мелітопольським міськвиконкомом 15.04.1997), та здійснювало такі види робіт:
- технічна інвентаризація, паспортизація та оцінка будинків, господарських будівель та споруд, садових та дачних будинків, гаражів;
 - технічна інвентаризація та оцінка інженерних споруд і мереж водопроводу та каналізації, електричних мереж, що знаходяться в безпосередньому розпорядженні власників обслуговуваної зони;
 - технічна інвентаризація споруд зовнішнього благоустрою: доріг, мостів, труб, зливної каналізації, а також зелених насаджень (скверів, садів, парків тощо);
 - зберігання, оновлення та поновлення технічної документації по основних напрямках діяльності КП «ММБТІ» ММР ЗО;
 - проведення експертиз з питань, пов'язаних з матеріалами технічної інвентаризації будівель, будов, споруд;
 - статистична розробка та облік даних інвентаризації об'єктів;
 - уточнення інвентаризаційних даних по квартирах (будинках) та прибудинкових територіях;
 - оформлення технічних паспортів на квартири, житлові будинки, домоволодіння та оформлення технічних звітів;
 - здійснення послуг з оформлення документів на приватизацію житла;
 - надання інформації по існуючих інвентарних справах в межах чинного законодавства;
 - державна реєстрація права власності;
 - державна реєстрація заборон відчуження та арештів нерухомого майна, податкових застав, предметом яких є нерухоме майно, та інших обтяжень тощо.
- (14) Починаючи з 2020 року, згідно зі Статутом КП «ММБТІ» ММР ЗО (нова редакція), затвердженого рішенням 54 сесії Мелітопольської міської ради Запорізької області VII скликання від 28.02.2020 №6/7 (діяв до припинення Підприємства) (далі - Статут), предметом діяльності Підприємства визначено, зокрема:
- надання на договірних засадах суб'єктам приватного та публічного права юридичних, консультаційних, представницьких послуг;
 - ведення та зберігання архіву інвентаризаційних справ, приватизаційних справ, реєстраційних справ, створених до 31.12.2012, на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на території міста Мелітополь та Мелітопольського району;
 - надання інформації з архівних матеріалів, що знаходяться на зберіганні в підприємства, у тому числі на договірних засадах;
 - надання копій матеріалів технічної інвентаризації на запит суб'єктів господарювання, у тому числі на договірних засадах тощо.
- (15) Відповідно до рішення Мелітопольської міської ради Запорізької області VIII скликання від 28.12.2020 № 20/3 «Про реорганізацію КП «ММБТІ» ММР ЗО шляхом приєднання», Мелітопольська міська рада Запорізької області вирішила:
- провести реорганізацію комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області шляхом приєднання до департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (пункт 1);
 - припинити юридичну особу комунальне підприємство «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області (код ЄДРПОУ [інформація, доступ до якої обмежено], юридична адреса:

[інформація, доступ до якої обмежено]) у результаті реорганізації шляхом приєднання до департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (пункт 2);

- визначити, що після припинення комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області правонаступником усіх прав та обов'язків є **департамент реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області** (пункт 3).
- (16) Відповідно до витягу з ЄДР від 30.07.2024 за кодом 480212955075 станом на 30.07.2024, КП «ММБТІ» ММР ЗО припинено підприємницьку діяльність 03.12.2021 року (дата запису про державну реєстрацію припинення юридичної особи: 03.12.2021, номер запису: 1001011120017001087, підстава для його внесення: рішення щодо реорганізації), правонаступником КП «ММБТІ» ММР ЗО є: **ДЕПАРТАМЕНТ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ПОСЛУГ МЕЛІТОПОЛЬСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ**, ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено].
- (17) **Департамент реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області** (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]) (далі - Департамент), місцезнаходження: **до 28.02.2023** – [інформація, доступ до якої обмежено], з **28.02.2023** - [інформація, доступ до якої обмежено] (державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, 28.02.2023, 1009401070004000070, зміна місцезнаходження юридичної особи., Колотілов О.О., Восьма київська державна нотаріальна контора) (витяг з ЄДР від 20.08.2024 за кодом 6415966500 станом на 20.08.2024).

Згідно з даними з ЄДР, Департамент є юридичною особою із організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Основним видом економічної діяльності якої є – [інформація, доступ до якої обмежено]).

- (18) Департаментом листом від 26.03.2024 № 34 (надано на вимогу Відділення від 21.03.2024 № 54-02/558) підтверджено, що він є правонаступником КП «ММБТІ» ММР ЗО.
- (19) Відповідно до Положення про департамент реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (нова редакція), затвердженого рішенням виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області від 06.05.2021 № 105/7, Департамент:
- є виконавчим органом Мелітопольської міської ради Запорізької області та є бюджетною неприбутковою організацією;
 - має Структурні підрозділи:
 - *відділ державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;*
 - відділ реєстрації місця проживання;
 - відділ зберігання інвентаризаційних справ та по роботі з архівом;
 - відділ обліку, розподілу та приватизації житла.

Структурні підрозділи Департаменту в межах своєї компетенції, зокрема, забезпечують:

- реалізацію державної політики у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань у межах повноважень і способом, передбаченими законодавством України, нормативно-правовими актами та цим Положенням;
- державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тобто офіційне визнання і підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових

- прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- здійснення забезпечення зберігання інвентаризаційних справ та надання інформації з інвентаризаційних справ.
- (20) Департаментом листом від 26.03.2024 №34 повідомлено Відділення про наступне:
(початок цитати) «... 5) В період з 2021 по 2022 роки Департамент реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області виключно безоплатно надавав довідки щодо реєстрації права власності на нерухоме майно станом на 01.01.2013.
З 2022 року спеціалісти департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області позбавлені можливості надавати довідки про реєстрацію права власності на нерухоме майно станом на 01.01.2013, згідно з архівних даних, адже всі архівні інвентаризаційні справи на сьогоднішній день перебувають у тимчасово окупованому місті Мелітополі.» (кінець цитати).
- (21) Відповідно до частини першої статті 104 «Припинення юридичної особи» Цивільного кодексу України, юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації; у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.
- (22) Приймаючи до уваги, що КП «ММБТІ» ММР ЗО припинено, а правонаступником усіх його прав та обов'язків є Департамент, який надавав на безоплатній основі відомості про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (а з 2022 року не має можливості надавати вказані відомості), **Відповідачем у справі є КП «ММБТІ» ММР ЗО, права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до Департаменту.**

3. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

- (23) Становище КП «ММБТІ» ММР ЗО на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, визначено 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 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі – Методика).
- (24) 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**
- (25) 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, придбається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

- (26) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «ММБТІ» ММР ЗО;
 - послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (далі - Послуга).
- (27) Інша господарська діяльність КП «ММБТІ» ММР ЗО, крім послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких має визначитися монопольне (домінуюче) становище

- (28) Відповідно до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначитися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (29) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.
- (30) Необхідність отримання Послуги обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).
- (31) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- (32) Відповідно до частини 3 статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.
- (33) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, власнику (спадкоємцю) такого майна або державному реєстратору, що здійснює державну реєстрацію прав на нього, необхідно отримати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію про наявність зареєстрованого такого права.
- (34) Враховуючи те, що Послуга визначена законодавством та не може бути замінена іншою, перелік взаємозамінних товарів не складався.
- (35) За визначенням у статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема цінні папери).

- (36) Враховуючи вищевикладене, товаром, щодо якого визначалося монопольне (домінуюче) становище на ринку, є послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.
- (37) Продавцями товару є: бюро технічної інвентаризації, реєстратори яких проводили державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ), та які є єдиними володільцями та розпорядниками інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на паперових носіях.
- (38) Покупцями товару є: фізичні та юридичні особи, які на платній основі отримують інформацію про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідну для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3.3. Визначення товарних меж ринку

- (39) 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.
- (40) Відносини, що виникали у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, на час вчинення КП «ММБТІ» ММР ЗО порушення законодавства про захист економічної конкуренції були врегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція, яка втратила чинність на підставі Наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури № 939 від 12.10.2023), та іншими нормативно-правовими актами України.
- (41) 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 – 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.
- (42) 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.
- (43) 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, 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.

- (44) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, яка діяла до 02.11.2019 (до внесення змін Законом України від 03.10.2019 № 159-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»), органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані *безоплатно* протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.
- (45) 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:
- 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).
- (46) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:
- 1) 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;
 - 2) нотаріус;
 - 3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
- (47) 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.
- (48) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товарними межами ринку є послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

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

- (49) Згідно з пунктом 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що

- належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.
- (50) 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.
- (51) 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).
- (52) 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.
- (53) Відповідно до пункту 1.7 Тимчасового положення, державна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, реєстратор якого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт.
- (54) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довічне управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (55) Відповідно до пункту 1.2 Тимчасового положення, державна реєстрація прав - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (56) Тимчасовим положенням передбачено, що *бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно*.
- (57) За інформацією КП «ММБТІ» ММР ЗО (лист від 12.08.2020 №112/22-20), у межах міста Мелітополь та Мелітопольського району Запорізької області реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «ММБТІ» ММР ЗО.
- (58) Вказане підтверджується й наданою КП «ММБТІ» ММР ЗО копією статуту комунального підприємства «Мелітопольського міжміського бюро технічної інвентаризації», затвердженого рішенням Мелітопольської міської ради від

12.12.2003 №17, який діяв на момент внесення змін та доповнень до Інструкції 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.

Зокрема, в пункті 2.1 розділу II «Предмет і мета діяльності» вказаного статуту зазначено, що основними завданнями Підприємства є виконання робіт за визначеними статутом видами діяльності, у місті Мелітополі та Мелітопольському районі.

- (59) На час надання КП «ММБТІ» ММР ЗО інформації (листи від 16.12.2020 № 112/30-20 та від 23.04.2021 № 112/64-21), інвентаризаційні справи, виготовлені за результатами проведення до 01.01.2013 технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, що розташовані у місті Мелітополі та Мелітопольському районі, зберігалися в архіві КП «ММБТІ» ММР ЗО; на території м. Мелітополь та Мелітопольському району Запорізької області КП «ММБТІ» ММР ЗО було єдиним володільцем та розпорядником інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.
- (60) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, є межі міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області.

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

- (61) Відповідно до п.7.1. Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило - рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.
- (62) За результатами аналізу документів, наданих КП «ММБТІ» ММР ЗО, Відділенням з'ясовано, що вартість послуг і робіт КП «ММБТІ» ММР ЗО визначені, зокрема:
- наказом начальника КП «ММБТІ» ММР ЗО від 20.02.2018 №02/20 «Про застосування норми часу на роботи в Комунальному підприємстві «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» ММР ЗО», що введено в дію з 20.03.2018.
- (63) За інформацією КП «ММБТІ» ММР ЗО:
- інформація (довідки) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, державним реєстраторам надавалась на *безоплатній* основі (лист КП «ММБТІ» ММР ЗО від 12.08.2020 №112/22-20);
- Послуга на платній основі фізичним особам Підприємство почало надавати з 01.03.2019 та продовжувало надавати до закриття поточних рахунків в банківських установах (березень 2021 року) (листи КП «ММБТІ» ММР ЗО від 16.12.2020 №112/30-20 та від 23.04.2021 №112/64-21).
- (64) Отже, часовими межами досліджуваного ринку визначено період березень 2019 року – березень 2021 року, в якому Послуга надавалась на платній основі.

3.6. Визначення потенційних конкурентів

- (65) Відповідно до пункту 9.1 Методики потенційними конкурентами вважаються такі суб'єкти господарювання: які мають матеріально-технічну базу, кадри, технології тощо, але з різних причин не реалізують ці можливості; які виготовляють товари (товарні групи), що складають товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку; нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок.

- (66) 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).
- (67) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.
- (68) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в місті Мелітополь та Мелітопольському районі Запорізької області здійснювало тільки КП «ММБТІ» ММР ЗО, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (69) Відповідно до статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», КП «ММБТІ» ММР ЗО розпочало свою діяльність, як акредитований суб'єкт державної реєстрації у сферах державної реєстрації у повному обсязі, на підставі наказу Міністерства юстиції України від 07.06.2016 за № 1620/5.
- (70) Однак, 31.07.2019 акредитацію КП «ММБТІ» ММР ЗО було скасовано (дані офіційного сайту Міністерства юстиції сайту <https://minjust.gov.ua/spysok-akred-sdr>).
- (71) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186 (далі – Наказ № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894, внесено зміни до Інструкції, та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019.
- (72) 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.
- (73) Відповідно до пункту 27 розділу I «Загальні положення» 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.
- (74) Пунктом 2 розділу I «Загальні положення» 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.
- (75) Рішенням Мелітопольської міської ради Запорізької області від 22.02.2019 № 8 та рішенням Мелітопольської районної ради Запорізької області від 31.03.2019 №25 КП «ММБТІ» ММР ЗО визначено зберігачем інвентаризаційних справ на об'єкти нерухомості відповідно до рішень органів місцевого самоврядування за місцем їх розташування.
- (76) Крім цього, підпунктом 4.1.1 пункту 4.1 Статуту передбачено, що на підставі вимог Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого

майно, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 24 травня 2001 року № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186), та враховуючи рішення Мелітопольської міської ради Запорізької області від 22.02.2019 № 8 та рішенням Мелітопольської районної ради Запорізької області від 31.03.2019 №25, КП «ММБТІ» ММР ЗО є зберігачем інвентаризаційних справ.

- (77) Отже, з прийняттям рішення Мелітопольської міської ради Запорізької області від 22.02.2019 № 8 та рішення Мелітопольської районної ради Запорізької області від 31.03.2019 №25, у визначених часових межах послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, надавалася тільки КП «ММБТІ» ММР ЗО та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «ММБТІ» ММР ЗО інвентаризаційних справ.
- (78) Враховуючи вищевикладене, КП «ММБТІ» ММР ЗО у період березень 2019 року – березень 2021 року не мало потенційних конкурентів на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах зони обслуговування Підприємства (територіальні межі: місто Мелітополь та Мелітопольський район Запорізької області).

3.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (79) 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).
- (80) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із визначенням КП «ММБТІ» ММР ЗО зберігачем інвентаризаційних справ.
- (81) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте відповідно до рішення Мелітопольської міської ради Запорізької області від 22.02.2019 № 8 та рішенням Мелітопольської районної ради Запорізької області від 31.03.2019 №25 тільки КП «ММБТІ» ММР ЗО надано повноваження щодо зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ.

3.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

- (82) Відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.
- (83) Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, на території міста Мелітополь та Мелітопольського району Запорізької області, у визначених часових межах є КП «ММБТІ» ММР ЗО, конкуренція на ринку Послуги відсутня.

- (84) Вказане підтверджується наданою інформацією КП «ММБТІ» ММР ЗО (лист від 12.08.2020 № 112/22-20), відповідно до якої Підприємство не зазнавало конкуренції на ринку Послуги.
- (85) Отже, ураховуючи вищезазначене, КП «ММБТІ» ММР ЗО протягом березня 2019 року – березня 2021 року займало монопольне становище на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області, як таке, що не мало жодного конкурента у визначених територіальних межах.

4. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

4.1 Обставини справи

- (86) Збірник норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник норм часу), затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.
- (87) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, внесені зміни до Збірника норм часу, 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».
- (88) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:
- I. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
 - II. **Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.**
 - III. Інші роботи.
 - IV. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
 - V. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (89) Параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» **становить 0,850 год. за довідку** у тому числі норма часу становить для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год», додатково за ту саму послугу за кожне прізвище – 0,114 год. (для виконавця 0,099 год., контролера – 0,015 год.).
- (90) 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.
- (91) 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.
- (92) 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.

- (93) Згідно з наданою КП «ММБТІ» ММР ЗО інформацією (листи від 12.08.2020 № 112/22-20 та від 23.04.2021 № 112/64-21), обсяги виконаних КП «ММБТІ» ММР ЗО робіт із надання відомостей стосовно наявності чи відсутності інформації про зареєстровані права власності до 01.01.2013 у натуральному виразі становили: протягом 2019 року – 5282 довідки (з яких *фізичним особам* – 2388 шт., державним реєстраторам – 2894 шт.), протягом 2020 року - 2777 довідки (з яких *фізичним особам* – 1412 шт., державним реєстраторам – 1365 шт.), за січень - березень 2021 року - 230 довідки (з яких *фізичним особам* – 230 шт.).
- Платні послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно КП «ММБТІ» ММР ЗО надавались лише фізичним особам. Державним реєстраторам Послуга надавалась безкоштовно.
- Вартість Послуги є однаковою для фізичних та юридичних осіб.
- На вартість Послуги впливають строки її виконання (відповідно до положень 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).
- Встановлена КП «ММБТІ» ММР ЗО вартість Послуги в досліджуваному періоді становила:
- з 20.03.2018 по 31.03.2021 – 280,00 грн.
- (94) Рішенням виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області від 29.12.2016 №260/1 «Про затвердження тарифів на послуги комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області» (далі – Рішення Виконкому №260/1) було затверджено тарифи на послуги технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, виходячи з вартості однієї нормо-години у розмірі 87,83 грн (у т.ч. ПДВ – 14,64 грн).
- (95) Також, наказом керівника КП «ММБТІ» ММР ЗО від 20.02.2018 №02/20 передбачено: застосовувати вартість однієї нормо-години робіт з інвентаризації нерухомого майна у розмірі **87,83** грн (у т.ч. ПДВ – 14,64 грн), яка використовується на підставі Рішення Виконкому №260/1.
- (96) За інформацією КП «ММБТІ» ММР ЗО (листи від 12.08.2020 № 112/22-20, від 16.12.2020 №112/30-20 та від 23.04.2021 № 112/64-21), вартість Послуги в досліджуваному періоді була затверджена наказом керівника КП «ММБТІ» ММР ЗО від 20.02.2018 №02/20, та зі строком виконання 14 днів становить **280,00** грн (з ПДВ), загальна кількість норми часу надання Послуги становить **3,188** год.
- З 20.03.2018 року та по 31.03.2021 в КП «ММБТІ» ММР ЗО наказом начальника КП «ММБТІ» ММР ЗО від 20.02.2018 №02/20 були встановлені єдині тарифи щодо послуг, які надаються юридичним відділом.
- (97) Так, відповідно до наданого КП «ММБТІ» ММР ЗО розрахунку (лист від 12.08.2020 № 112/22-20) до складу вказаної Послуги, включено наступні роботи:

Пара-граф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Норма часу, год.	Ціна, грн без ПДВ
Встановлено протоколом від 28.02.2018 №2	Приймання та видача довідок з укладанням договору	1	1,049	76,79
3.15	Виписка рахунків	1	0,069	5,05

3.18	Складання акта виконаних робіт	2	0,200 (0,100*2)	14,64
3.19	Обробка персональних даних (додатковим внесенням до електронної бази)	1	0,440 (0,334+0,008)	40,98
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	1	0,079	5,78
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	1	0,060	4,39
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості за одне прізвище Те саме, за кожне прізвище	1	0,964 (0,761+0,089+ (0,099+0,015)	70,56
3.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам	1	0,101	7,39
Встановлено протоколом від 28.02.2018 №2	Таксування виконаних робіт	1	0,09	6,59
3.10	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	1	0,016	1,17
Всього			3,188	233,34
Всього з ПДВ				280,00

- (98) Вартість Послуги розрахована шляхом множення норми часу на роботи по складанню та видачі архівної довідки на вартість однієї норми часу на роботи та послуги, що виконуються Підприємством.
- (99) Як вже зазначалося вище, параграфом 2.3 Збірника норм часу «Формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» передбачена норма часу на видачу довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище (далі – Довідка), яка становить 0,85 год., яка включає всі необхідні роботи щодо отримання та оформлення замовлення, формування та видачу Довідки.
- (100) Разом з цим, в ході аналізу інформації, отриманої від Підприємства, встановлено, що КП «ММБТІ» ММР ЗО до вартості Послуги безпідставно включено 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 3.15 - виписка рахунків (0,069 год.);

- параграф 3.18 - складання акта виконаних робіт (0,100 год.);
 - параграф 3.19 - обробка персональних даних (0,334 год.);
 - параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.);
 - параграф 3.4 - унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (0,060 год.);
 - параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (0,101 год.);
 - параграф 3.10 - зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця (0,160 год.).
- (101)** Крім того, до вартості Послуги КП «ММБТІ» ММР ЗО внесено роботи, норма часу яких була встановлена Протоколом спеціальної комісії для складання хронометражу використання робочого часу КП «ММБТІ» ММР ЗО від 28.02.2018 №2, а не визначена на підстав Збірника норм часу, а саме:
- приймання та видача довідок з укладанням договору (1,049 год.);
 - таксування виконаних робіт (0,09 год.).
- (102)** Таким чином, при розрахунках вартості Послуги КП «ММБТІ» ММР ЗО завищувало загальні норми часу (год.) шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості Послуги Підприємства.
- (103)** Крім цього, слід зазначити, що 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 відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.
- (104)** Так, згідно з пунктом 1.2 розділу 1 Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.01.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:
- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;
 - перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
 - перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.
- В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.
- (105)** Відповідно до абзацу другого пункту 1.4 розділу 1 Інструкції, на підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти, які скріплюються підписом керівника та печаткою суб'єкта господарювання, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.
- (106)** Інструкцією, у редакції, яка діяла 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.
- (107)** Отже, при наданні Послуги поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.

- (108) Також, КП «ММБТІ» ММР ЗО включило роботу «формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості» з нормою часу 0,964 год. з врахуванням двох прізвищ, що призводить до нав'язування споживачам додаткових робіт та завищення вартості Послуги.
- (109) Зокрема, параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище становить **0,850** год. за довідку, у тому числі норма часу становлять для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год.
- (110) Також Відділенням, у ході проведення дослідження вищенаведеного ринку, було з'ясовано, що інші суб'єкти господарювання (комунальні підприємства (БТІ), які займають монополіне (домінуюче) становище, здійснюють діяльність в інших територіальних межах та надають аналогічну Послугу споживачам (юридичним та фізичним особам), дотримуються вимог порядку формування вартості Послуги (враховують при формуванні вартості Послуги параграф 2.3 Збірника норм часу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище»), а саме використовують передбачену норму часу на видачу Довідки, яка становить 0,85 год, зокрема: ОКП «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації», Світловодське комунальне міжміське бюро технічної інвентаризації, інші суб'єкти господарювання (комунальні підприємства (БТІ).
- (111) Також, згідно з пунктом 1.4 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 08.04.2004 № 76, норми часу враховують усі витрати, які необхідні для виконання робіт у повному обсязі із збереженням технологічного процесу.
- (112) За результатом аналізу документів, наданих вищезгаданими суб'єктами господарювання, Відділенням з'ясовано, що на відміну від Підприємства, при наданні юридичним та фізичним особам Послуги, ними не враховуються та не виконуються інші роботи, які не передбачені параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, зокрема не здійснюють при наданні Послуги.
- (113) Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «ММБТІ» ММР ЗО завищило загальні норми часу (год.) на **2,338** год. (3,188 год. – 0,850 год.) за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості Послуги на **205,35** грн (280,0 грн – 0,850 год. x **87,83** грн) (з ПДВ) за довідку.
- (114) Такі дії Підприємства були б неможливими за умови існування значної конкуренції на ринку, оскільки Підприємство, відчуваючи конкурентний тиск, прагнуло б задля утримання споживачів надавати якісніші та дешевші послуги, порівняно із послугами конкурентів, при цьому споживачі у разі незадоволення якістю та/або вартістю послуг мали б змогу обрати інше підприємство – надавача відповідних послуг.
- (115) За відсутності конкуренції на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.

4.2 Антиконтурентні наслідки дій Відповідача

- (116) Відповідно до 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 та 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.
- (117) Згідно з частиною першою 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.
- (118) Згідно 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.
- (119) Частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (120) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушеннями законодавства про захист економічної конкуренції.
- (121) Згідно зі статтею 51 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушення законодавства про захист економічної конкуренції тягне за собою відповідальність, встановлену законом.
- (122) Вищенаведені дії Підприємства були б неможливими за умови існування значної конкуренції на ринку, оскільки Підприємство, відчуваючи конкурентний тиск, прагнуло б задля утримання споживачів надавати якісніші та дешевші послуги, порівняно із послугами конкурентів, при цьому споживачі у разі незадоволення якістю та/або вартістю послуг мали б змогу обрати інше підприємство – надавача відповідних послуг.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (123) Відповідно до пункту 6 та абзацу другого пункту 7 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим 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) інформація щодо попередніх висновків у справі № №54/5-21 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, із зазначенням дати, часу і місця розгляду справи оприлюднена на субсайті Відділення 14.08.2024 за посиланням: <https://southeastmtv.amcu.gov.ua/news/informatsiia-shchodo-poperednikh-vysnovkiv-u-spravi-545-21-ta-povidomlennia-pro-datu-chas-i-mistse-rozghliadu-spravy>.
- (124) Відповідачем (Департаментом) на подання з попередніми висновками від 30.07.2024 № 54-03/158п у справі №54/5-21 пояснень та заперечень, будь-якої іншої інформації не надано.

6. Остаточний висновок адміністративної колегії Відділення у справі

(125) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що КП «ММБТІ» ММР ЗО протягом березня 2019 року – березня 2021 року займало монопольне становище на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області, як таке, що не мало жодного конкурента у визначених територіальних межах, а його дії, що полягали:

- у включенні до вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості цієї послуги,

є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним становищем на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно в територіальних межах міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

7. Визначення розміру штрафу

(126) Зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушеннями законодавства про захист економічної конкуренції (пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

(127) Відповідно до статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 2 частини другої 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.

(128) При цьому згідно із частиною першою статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України накладають штрафи на об'єднання, суб'єктів господарювання: юридичних осіб; фізичних осіб; групу суб'єктів господарювання – юридичних та/або фізичних осіб, що відповідно до статті 1 цього Закону визнається суб'єктом господарювання, у випадках, передбачених частиною четвертою цієї статті.

(129) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єктом господарювання є юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та форми власності чи фізична особа, що здійснює діяльність з виробництва, реалізації, придбання товарів, іншу господарську діяльність, у тому числі, яка здійснює контроль над іншою юридичною чи фізичною особою.

(130) Оскільки:

- КП «ММБТІ» ММР ЗО припинено 03.12.2021;
- правонаступником усіх його прав та обов'язків є Департамент, який надавав на *безоплатній основі* відомості про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (а з 2022 року не має можливості надавати вказані відомості), та який, в частині здійснення зазначеної діяльності, не є суб'єктом господарювання в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції»,

штрафи на вказаних осіб не накладаються.

Відповідно до абзацу третього пункту 2 розділу II. Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства про захист економічної конкуренції та діяльності Антимонопольного комітету України» (далі – Закон № 3295-IX від 09.08.2023), передбачено, що «справи про узгоджені дії, концентрацію суб'єктів господарювання, справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, розгляд яких розпочато до дня набрання чинності Закону № 3295-IX від 09.08.2023, розглядаються відповідно до законодавства, яке діяло до дня набрання чинності Закону № 3295-IX від 09.08.2023.

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 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) (із змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що **комунальне підприємство «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області** (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]), **права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області** (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]), протягом березня 2019 року – березня 2021 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області, як таке, що не мало жодного конкурента.

2. Визнати дії **комунального підприємства «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» Мелітопольської міської ради Запорізької області**

(ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]), **права та обов'язки якого з 03.12.2021 перейшли до департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області** (ідентифікаційний код юридичної особи: [інформація, доступ до якої обмежено]), які полягали у включенні до вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, у березні 2019 року – березні 2021 року, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості цієї послуги, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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 послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста Мелітополя та Мелітопольського району Запорізької області, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

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

Голова адміністративної колегії

Лариса ГРЕЧАНА