



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РІШЕННЯ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від 22.12.2020р.

м. Одеса

№65/30-р/к

Справа №11-01/2020

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції  
та накладення штрафу

Комунальне підприємство “Бюро технічної інвентаризації” Чорноморської міської ради Одеської області (далі - КП “БТІ” ЧМР) у 2019 та I півріччі 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах території, підпорядкованій Чорноморській міській раді з часткою 100 відсотків.

Дії КП “БТІ” ЧМР, які полягають у завищенні вартості 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 визнано порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

За порушення на КП “БТІ” ЧМР накладено штраф у розмірі 17 924 (сімнадцять тисяч дев'ятсот двадцять чотири) грн.

КП “БТІ” ЧМР зобов'язано припинити порушення.

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № №11-01/2020 про порушення КП “БТІ” ЧМР законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання першого відділу досліджень та розслідувань Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі — Відділення) від 17.09.2020 №65-03/36п

**ВСТАНОВИЛА:**

**1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ**

Дії КП “БТІ” ЧМР, які є порушенням 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, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Дії КП “БТІ” ЧМР, які є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, полягають у наступному.

КП “БТІ” ЧМР безпідставно включає певні роботи до складу 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, що в результаті призводить до завищення вартості таких послуг.

## 2. ВІДПОВІДАЧ

КП “БТІ” ЧМР знаходиться за адресою: будинок 19, проспект Миру, місто Чорноморськ, Одеська область, 68001, ідентифікаційний код юридичної особи 20962907, основний вид економічної діяльності за КВЕД — 96.09 Надання інших індивідуальних послуг, н. в. і. у. (основний).

Відповідно до статуту КП “БТІ” ЧМР, який затверджено рішенням Чорноморської міської ради від 10.06.2016 року № 114-VII, предметом діяльності КП “БТІ” ЧМР є, зокрема:

- виконання технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна: житлових, нежитлових приміщень, громадських та промислових об’єктів, розташованих на території України, на замовлення юридичних, фізичних осіб, органів державної влади та місцевого самоврядування;
- організація та проведення незалежної оцінки об’єктів нерухомого майна та земельних ділянок, на яких це майно розташоване;
- підготовка на замовлення власників, користувачів Висновку щодо технічної можливості поділу (виділу) об’єкту нерухомого майна;
- надання платних консультацій, пов’язаних з питаннями технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, щодо технічної можливості його поділу (виділу), а також розрахунку часток та з інших питань;
- надання послуг інформаційного характеру, які зв’язані з пошуком, купівлею та продажем об’єктів нерухомості, розташованих на території України;
- надання інших платних послуг з питань проведення обстеження будівель, споруд та інженерних мереж на виконання вимог, щодо енергозбереження та енергоефективної їх експлуатації;

Таким чином, КП “БТІ” ЧМР є суб’єктом господарювання у значенні статті 1 Закону України “Про захист економічної конкуренції”.

## 3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

Відділенням на підставі статей 7, 17 Закону України “Про Антимонопольний комітет України”, пунктів 3 та 8 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, за дорученням Антимонопольного комітету України від 20.03.2020 №13-01/273 (вх. №65-01/264К від 23.03.2020) проводиться дослідження ринку надання платних послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

В процесі проведення дослідження на підставі статей 7, 17, 22, 22<sup>1</sup> Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Відділення листом вих. № 65-02/720 від 09.04.2020 направило вимогу про надання інформації КП “БТІ” ЧМР та отримало необхідні для подальшого розслідування документи та матеріали листом вх. № 65-01/842 від 28.04.2020.

Листом від 23.07.2020 №65-02/1621 на адресу КП “БТІ” ЧМР було направлено розпорядження від 21.07.2020 №65/11-рп/к про початок розгляду справи №11-01/2020.

У відповідь на розпорядження КП “БТІ” ЧМР листом від 12.08.2020 №А-183 (вх. №65-01/1516 від 12.08.2020) надало письмові пояснення (заперечення) щодо висновків Відділення.

Листом від 18.09.2020 №65-02/2291 на адресу КП “БТІ” ЧМР були направлені попередні висновки від 17.09.2020 №65/19-пв/к у справі №11-01/2020.

В процесі розгляду справи Відділення листом вих. № 65-02/2531 від 09.10.2020 направило вимогу про надання інформації КП “БТІ” ЧМР та отримало необхідні для подальшого розслідування документи та матеріали листом вх. № 65-01/2351 від 29.10.2020.

## 4. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

Аналіз та дослідження становища КП “БТІ” ЧМР на ринку надання платних послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 здійснювався відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб’єкта господарювання на

ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605 (далі – Методика).

КП “БТГ” ЧМР надає послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

#### **4.1. Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:**

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.

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

- КП “БТГ” ЧМР;

- 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.

Інша господарська діяльність КП “БТГ” ЧМР, крім послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

#### **4.2. Визначення товарних меж ринку**

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.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186, який набрав чинності з 15.01.2019 року), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.

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.

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.

Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні

для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Статтею 6 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

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

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

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

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.

Для отримання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, фізичним та юридичним особам необхідно звернутись до зберігача інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна з метою отримати послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

Відповідно до інформації отриманої від КП “БТІ” ЧМР дана послуга надається на платній основі.

Отже, за таких обставин, у розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, та пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

**Споживачами цих послуг** є фізичні та юридичні особи, які мають на меті отримати відповідну послугу.

#### **4.3. Визначення територіальних (географічних) меж ринків**

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.

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.

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).

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.

На території Чорноморської міської ради державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП “БТІ” ЧМР.

Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є територія, підпорядкована Чорноморській міській раді.

#### **4.4. Часові межі ринку**

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.

Рішенням Чорноморської міської ради Одеської області від 25.12.2013 № 434-VI прийнято “Тимчасове положення про порядок обліку об’єктів нерухомого майна на території Чорноморської міської ради” відповідно до якого облік об’єктів нерухомого майна на території підпорядкованій Чорноморській міській раді веде КП “БТІ” ЧМР, а збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, які велися реєстраторами КП “БТІ” ЧМР до 01.01.2013 проводилось в окремому приміщенні КП “БТІ” ЧМР за адресою: проспект Миру, 19, м. Чорноморськ, Одеська обл., з визначенням відповідальної особи за збереження матеріалів — архіваріуса, який є працівником підприємства.

Наказом КП “БТІ” ЧМР від 14.12.2018 № 91-К “Про затвердження норми-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, які виконуються КП “БТІ” ЧМР” та наказом КП “БТІ” ЧМР від 13.01.2020 № 3-ТР “Про внесення змін та доповнень до наказу КП “БТІ” ЧМР від 14.12.2018 № 91-К” затверджено вартість 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.

Отже, ринок послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є сталим.

Часовими межами ринку визначено період встановлення завищеної 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, за рахунок завищення норм часу в період з 2019 та січень-травень 2020 року.

#### **4.5. Визначення частки на ринку.**

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

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).

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

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.

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.

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.

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.

З прийняттям рішення Чорноморської міської ради Одеської області від 25.12.2013 №434-VI відповідно до якого облік об'єктів нерухомого майна на території підпорядкованій Чорноморській міській раді веде КП "БТІ" ЧМР, а матеріали технічної інвентаризації, реєстрових книг, які велися реєстраторами КП "БТІ" ЧМР до 01.01.2013 зберігаються в окремому приміщенні КП "БТІ" ЧМР., 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, надаються КП "БТІ" ЧМР.

Отже, враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території, підпорядкованій Чорноморській міській раді, яка міститься на паперових носіях, є КП "БТІ" ЧМР, конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013, відсутня.

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.

Виходячи з наведеного частка КП "БТІ" ЧМР на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах Чорноморської територіальної громади у 2019 та I півріччі 2020 року становила 100 відсотків.

#### **4.6. Визначення потенційних конкурентів.**

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).

Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із прийняттям рішення Чорноморської міської ради Одеської області від 25.12.2013 № 434-VI відповідно до якого облік об'єктів нерухомого майна на території підпорядкованій Чорноморській міській раді веде КП

“БТІ” ЧМР, а матеріали технічної інвентаризації, реєстрових книг, які велися реєстраторами КП “БТІ” ЧМР до 01.01.2013 зберігаються в окремому приміщенні КП “БТІ” ЧМР.

Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте відповідно до даного рішення тільки КП “БТІ” ЧМР надано повноваження щодо зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ, під час отримання замовниками 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.

#### **4.7. Встановлення монопольного (домінуючого) становища**

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.

Отже, враховуючи вищезазначене, КП “БТІ” ЧМР у 2019 та I півріччі 2020 року займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – Послуги) в межах території, підпорядкованій Чорноморській міській раді з часткою 100 відсотків.

### **5. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76 затверджено Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Методичні рекомендації).

Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.

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.

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

Наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787 затверджено Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб’єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна (заголовок Збірника в редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 15.05.2015 № 106) - (далі — Збірник норм часу).

Згідно з пунктом 5 розділу “Загальні положення” Збірника норм часу у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

Згідно з пунктом 6 розділу “Загальні положення” Збірника норм часу для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об’єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.

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.

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

Згідно з роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у розділі “Житлово-комунальне господарство / Роз'яснення впровадження нормативно-правових актів”, “ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб'єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, 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”.

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

1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.

2. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.

3. Інші роботи.

4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.

5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.

Отже, до вартості послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не повинні включатись роботи, які не передбачені розділом 2 “Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта” Збірника норм часу, зокрема передбачені іншими розділами.

## 6. ОБСТАВИНИ, ЯКІ ПРИЗВЕЛИ ДО ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

Вартість 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, яка надається КП “БТГ” ЧМР становила:

1) у 2019 році, відповідно до наказу КП “БТГ” ЧМР від 14.12.2018 № 91-К “Про затвердження норми-часу та встановлення ціни на роботи та послуги, які виконуються КП “БТГ” ЧМР” (далі - наказ № 91-К) - 300 грн (для однієї особи, один об'єкт нерухомості) у нетерміновий строк три робочі дні. При прискореному терміні роботи, а саме один робочий день, вартість Послуги складатиме — 600 грн. Також, до ціни додається за кожного власника — 10 грн, за складання примітки - 20 грн, за підрахунок інвентаризаційної вартості — 100 грн, за виготовлення 2-го примірника довідки — 20 грн.

Також, наказом № 91-К затверджено вартість норми-часу на роботи та послуги, що виконуються КП “БТГ” ЧМР у розмірі 120 грн.

До складу Послуги, яка надається КП “БТГ” ЧМР у 2019 році входили такі роботи:

Пункт Збірника	Одиниця виміру	Зміст роботи	Норма часу (год)	Вартість
3.1	Договір	Приймання, укладання та реєстрація договору	[Інформація з обмеженим доступом]	
3.15	Рахунок	Виписка рахунку		
3.3	Справа	Видача інвентаризаційно-реєстраційної справи з архіва		
3.4	Справа	Надходження інвентаризаційно-реєстраційної справи в архів		
2.3	Довідка	Формування та видача довідки		
3.18	Справа	Складання акта виконаних робіт		
3.19	Замовлення	Обробка персональних даних		
		<b>Разом:</b>		



Слід зазначити, що відповідно до наказу № 91-К вартість Послуги у 2019 році затверджено у розмірі - 300 грн, але згідно з документами що надані КП “БТІ” ЧМР, а саме структури робіт що входять до вартості Послуги, вартість Послуги повинна складати 319, 44 грн ( $2,662 * 120 = 319,44$ ).

2) у 2020 році, відповідно до наказу КП “БТІ” ЧМР від 13.01.2020 № 3-ТР “Про внесення змін та доповнень до наказу КП “БТІ” ЧМР від 14.12.2018 № 91-К” - 340 грн (для однієї особи, один об'єкт нерухомості) у нетерміновий строк три робочі дні. При прискореному терміні роботи, а саме один робочий день, вартість Послуги складатиме — 680 грн. Також, до ціни додається за кожного власника — 15 грн, за складання примітки - 25 грн, за підрахунок інвентаризаційної вартості — 150 грн, за виготовлення 2-го примірника довідки — 25 грн.

Вартість норми-часу на роботи та послуги, що виконуються КП “БТІ” ЧМР залишається у розмірі 120 грн, відповідно до наказу № 91-К.

До складу Послуги, яка надається КП “БТІ” ЧМР у 2020 році входять такі роботи:

Пункт Збірника	Одиниця виміру	Зміст роботи	Норма часу (год)	Вартість
3.1	Договір	Приймання, укладання та реєстрація договору	[Інформація з обмеженим доступом]	
3.15	Рахунок	Виписка рахунку		
3.3	Справа	Видача інвентаризаційно-реєстраційної справи з архіва		
3.4	Справа	Надходження інвентаризаційно-реєстраційної справи в архів		
2.3	Довідка	Формування та видача довідки		
3.18	Справа	Складання акта виконаних робіт		
3.19	Замовлення	Обробка персональних даних		
3.7		Підшивання в справу матеріалів		
		<b>Разом:</b>		

У ході аналізу структури робіт що входять до вартості Послуг встановлено, що КП “БТІ” ЧМР безпідставно включило роботи, які не передбачені розділом 2 “Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта” Збірника норм часу.

Натомість такі роботи передбачені розділом 3 “Інші роботи”, а саме:

- параграф 3.1 – приймання, укладання та реєстрація договору (норма часу – 1,170 год.);
- параграф 3.15 - виписка рахунків (норма часу - 0,069 год.);
- параграф 3.18 - складання акту виконаних робіт (норма часу - 0,100 год.);
- параграф 3.19 – обробка персональних даних (норма часу – 0,334 год.);
- 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 3.7 - брошурування інвентаризаційно-реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної або поточної інвентаризації (норма часу - 0,164 год.) включено у вартість послуг у 2020 році;

Крім цього, слід зазначити, що робота “брошурування інвентаризаційно-реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної або поточної інвентаризації” (параграф 3.7 розділу 3 “Інші роботи” Збірника норм часу) з нормою часу 0,164 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.

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 тож і потреби в “брошуванні інвентаризаційно-реєстраційних справ на об'єкт нерухомості про складання опису під час основної або поточної інвентаризації” немає.

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. Інвентаризаційна справа має свій інвентаризаційний номер, який надає зберігач.

Отже, при наданні Послуг поточна інвентаризація не проводиться та в брошуванні матеріалів замовникам не має потреби.

Тож, КП “БТІ” ЧМР до розрахунку Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 “Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта” Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 “Інші роботи”, що призводить до завищення вартості таких Послуг.

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 становить для виконавця 0,761 год., для контролера – 0,089 год.

Отже, при розрахунку вартості Послуги КП “БТІ” ЧМР завищило загальні норми часу (год.) у:

- 2019 році на 1,812 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості Послуги на 217,44 грн за довідку.

- 2020 році на 1,976 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості Послуги на 237,12 грн за довідку.

За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

Отже, за сукупністю наведених обставин можна дійти висновку, що КП “БТІ” ЧМР безпідставно включає певні роботи до складу Послуг, що в результаті призводить до завищення вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах території, підпорядкованій Чорноморській міській раді.

## **7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ**

У відповідь на попередні висновки КП “БТІ” ЧМР не надало пропозицій або зауважень, разом з тим у відповідь на розпорядження КП “БТІ” ЧМР листом від 12.08.2020 №А-183 (вх. №65-01/1516 від 12.08.2020) надало письмові пояснення (заперечення) щодо висновків Відділення.

Так, КП “БТІ” ЧМР зазначає, що незгодне з висновками Відділення з огляду на наступне.

У разі звернення замовника до КП “БТІ” ЧМР щодо отримання 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, КП “БТІ” ЧМР здійснюється наступний алгоритм дій:

- кабінет №1 - приймання замовлення, укладання договору, та його реєстрація у журнали замовлень, надання згоди з боку замовника на обробку персональних даних, друк квитанції або рахунку та надання замовнику розписки;
- кабінет №10 — архіваріус на підставі замовлення, за адресами нерухомого майна, робить “підбір” інвентаризаційно-реєстраційної справи та реєстраційної книги для подальшої передачі їх виконавцю;
- кабінети №2,3,4,6 — виконавці в “ручному режимі” проводить вибірку, аналіз, підготовку необхідної інформації, її перевірку щодо даних, формування довідки, підготовку акта виконаних робіт та повернення інвентаризаційно-реєстраційної справи і реєстраційної книги до сховища архіву;
- кабінет №1 — замовник отримує виконане замовлення у вигляді довідки та розписується у акті виконаних робіт.

Отже, усі роботи включені КП “БТІ” ЧМР у вартість 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 на підставі вищенаведеного алгоритму та розраховані на підставі норм, встановлених Збірником норм часу.

Проте згідно з пунктом 5 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здавання їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

А згідно з пунктом 1.4 Методичних рекомендацій, норми часу враховують усі витрати, які необхідні для виконання робіт у повному обсязі із збереженням технологічного процесу.

Отже, КП “БТІ” ЧМР, безпідставно включає певні роботи до складу 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.

## **8. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ**

Дії КП “БТІ” ЧМР, у вигляді завищення вартості послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Згідно з пунктом першим частини другої статті 13 Закону України “Про захист економічної конкуренції” зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Відповідно до частини 3 статті 13 Закону України “Про захист економічної конкуренції” зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

## **9. ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШТРАФУ**

Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Відповідно до абзацу другого частини другої статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, визначене 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.

Листом від 27.10.2020 №Ф-241/1 (вх.№65-01/2351 від 29.10.2020 КП «БТГ» ЧМР надало інформацію щодо розміру доходу (виручки) від реалізації продукції (товарів робіт, послуг) за 2019 рік (форма2) у розмірі [Інформація з обмеженим доступом].

Обсяги наданих КП «БТГ» ЧМР платних послуг з надання інформації (довідок) про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року за 2019 рік становили у кількісному виразі - [Інформація з обмеженим доступом], у вартісному виразі — [Інформація з обмеженим доступом].

Враховуючи викладене, керуючись статтями 12<sup>1</sup> і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктом 32 Правил розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених Розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 №5, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (зі змінами та доповненнями), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати, що комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Чорноморської міської ради Одеської області (ідентифікаційний код юридичної особи 20962907) у 2019 та I півріччі 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах території, підпорядкованій Чорноморській міській раді з часткою 100 відсотків.

2. Визнати, що дії комунального підприємства «Бюро технічної інвентаризації» Чорноморської міської ради Одеської області (ідентифікаційний код юридичної особи 20962907), які полягають у завищенні вартості послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

3. За порушення, вказане у пункті 2 резолютивної частини рішення, накласти на комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Чорноморської міської ради Одеської області (ідентифікаційний код юридичної особи 20962907) штраф у розмірі 17 924 (сімнадцять тисяч дев'ятсот двадцять чотири) грн..

4. Зобов'язати комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Чорноморської міської ради Одеської області (ідентифікаційний код юридичної особи 20962907) припинити порушення, вказане у пункті 2 резолютивної частини рішення, про що у 2-місячний строк із дня отримання рішення повідомити Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України з наданням копій підтвердних документів.

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

Згідно з частиною п'ятою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за кожен день прострочення сплати штрафу стягується пеня у розмірі півтора відсотка від суми штрафу.

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» комунальне підприємство «Бюро технічної інвентаризації» Чорноморської міської ради Одеської області зобов'язано протягом п'яти днів з дня сплати штрафу надіслати до Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України документи, що підтверджують сплату штрафу.

Відповідно до частини першої статті 60 зазначеного Закону рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду

Голова Колегії

Д.КОРЧАК