



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 31.07.2018 № 72-рк/к

КУП'ЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

63701, Харківська обл., м. Куп'янськ,
просп. Конституції, 3

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

В ході дослідження ринку робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна, на підставі розпорядження адміністративної колегії Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 22.05.2018 № 83-рп/к розпочато розгляд справи № 2/03-57-18 у зв'язку з наявністю в діях КУП'ЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (надалі - Селищна рада) ознак порушення, передбаченого абзацом сьомим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 України "Про захист економічної конкуренції".

Міська рада є юридичною особою, ідентифікаційний код – 33714382. Місцезнаходження: 63701, Харківська обл., м. Куп'янськ, пр-т Конституції, буд. 3. Основним видом діяльності Міської ради є державне управління загального характеру (код за КВЕД - 84.11).

Відповідно до статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Міська рада входить до системи місцевого самоврядування та є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

Підпунктом 10 пункту б частини першої статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, облік відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності.

Рішенням XLIV сесії Міської ради VI скликання від 04.10.2013 № 1158-VI (далі – Рішення) затверджено Положення порядку обліку об'єктів нерухомого майна на території м. Куп'янська (надалі – Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна).

Пунктом 2 Рішення встановлено, що Комунальне підприємство Куп'янське бюро технічної інвентаризації (надалі – КП КБТІ) є єдиним суб'єктом господарювання, на який покладається відповідальність за ведення обліку об'єктів нерухомого майна (відмінних від земельної ділянки), функції поточної систематизації, поповнювання, використання, та подальшого збереження напрацьованої бази матеріалів технічної інвентаризації.

Згідно з пунктом 3 Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, облік об'єктів нерухомого майна здійснює КП КБТІ.

Крім цього, Положенням про порядок обліку об'єктів нерухомого майна передбачено, що:

Пункт 11. Облік об'єктів нерухомого майна здійснюється на паперових носіях (по мірі можливості електронних носіях) шляхом ведення облікових книг та інвентаризаційних справ.

Пункт 23. Суб'єкт господарювання, який виготовив технічну документацію на об'єкт нерухомого майна перед видачею її замовнику передає два примірники для взяття на облік в КП КБТІ, якому доручено вести цей облік в зоні його обслуговування, для проставлення на всіх примірниках технічної документації штампу.

Пункт 24. При виявленні факту неподання суб'єктом господарювання технічної документації в КП КБТІ для взяття на облік, бюро інформує про це виконавчий комітет, що надає йому право, як суб'єкту, який уповноважений і має право вести облік нерухомого майна згідно з чинним законодавством, звертатися у визначеному законом порядку щодо скасування сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Слід зазначити, що згідно з абзацом шостим пункту 20 Порядку проведення атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554, рішення про позбавлення виконавця кваліфікаційного сертифіката приймається Комісією на підставі оформленого у встановленому порядку акту про виявлення контролюючими органами фактів порушення виконавцем вимог нормативно-правових актів та нормативних документів у сфері містобудування.

Пункт 25. КП КБТІ відповідно до вимог Закону України «Про інформацію», Закону України «Про звернення громадян», Закону України «Про доступ до публічної інформації», Закону України «Про захист персональних даних», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» надає довідки про технічний стан об'єкту нерухомості, інформацію про власників об'єкту нерухомості, підстав виникнення права

власності (станом до 31.12.2012 року) копії матеріалів інвентаризаційних справ на запити і звернення, із врахуванням того, що КП КБТІ є суб'єктом господарювання, діяльність якого здійснюється на підставі розрахунку.

Пункт 26. Всі виконавчі органи Куп'янської міської ради, підприємства, установи і організації, підпорядковані виконкому та раді, при оформленні будь-яких документів дозвільного порядку, укладання і виконання договорів житлово-комунальних послуг, реєстрації місця проживання громадян, виконанні певних дій, пов'язаних з об'єктами нерухомого майна, зобов'язані використовувати інформацію, яка наявна в технічному паспорті, виданого КП КБТІ, і не вправі приймати до роботи правостановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна, до яких не доданий технічний паспорт КП КБТІ або техпаспорт, виданий суб'єктом господарювання із штампом про взяття на облік.

Отже, Міська рада Положенням про порядок обліку об'єктів нерухомого майна» надала КП КБТІ виключні повноваження щодо:

- ведення обліку об'єктів нерухомого майна;
- зберігання інвентаризаційних справ;
- надання копій інвентаризаційних матеріалів та довідок про технічний стан об'єкту власником майна;
- встановлення можливості ініціювання Міською радою звернення до відповідного органу з метою анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, у разі виявлення факту неподання ним технічної документації до КП КБТІ.

КП КБТІ є юридичною особою, ідентифікаційний код – 03355005. Місцезнаходження: 63701, Харківська обл., м. Куп'янськ, пл. Центральна, буд. 23. Основним видом діяльності КП КБТІ є діяльність у сфері архітектури (код за КВЕД - 71.11).

Згідно із статутом, затвердженим рішенням II сесії Куп'янської міської ради, VI скликання від 04.03.2011р. № 243-У1 предметом діяльності КП КБТІ є виконання робіт по:

- проведенню технічної інвентаризації, складанню технічних паспортів об'єктів нерухомого майна та інженерних мереж, виконання робіт з експертної оцінки нерухомого майна та земельних ділянок згідно чинного законодавства України;
- реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна та надання витягів з реєстру прав власності для здійснення нотаріальних та інших дій;
- надання інформаційних довідок з Реєстру прав власності власникам, його спадкоємцям, на запит судів, органів прокуратури, державної податкової служби і інших органів державної влади (посадових осіб), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених чинним законодавством України;

- оформлення відповідно до законодавства необхідної документації забудовникам індивідуальних житлових, дачних, садових будинків та господарчих будівель;

- підготовку проектів рішень виконавчого комітету та схематичних матеріалів щодо погодження розміщення об'єктів містобудування.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП КБТІ є суб'єктом господарювання, який, зокрема, діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Порядок та методика проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будинків та споруд визначається Інструкцією про порядок проведення технічною інвентаризацією об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (із змінами та доповненнями) (далі – Інструкція).

Відповідно до пункту 1.4. Інструкції (зі змінами, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 28.12.2012 № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.12.2012 за № 2212/22524) технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат.

Пунктом 1.5. розділу 1 Інструкції передбачено, що інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта. Матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться), що передбачено абзацом третім розділу 11 Інструкції.

Відповідно до статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» систему органів 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;

акредитовані суб'єкти;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Однак порядок взаємодії між органами державної реєстрації та комунальними підприємствами - бюро технічної інвентаризації, зокрема в частині збереження інвентаризаційних справ, відсутній.

Згідно з пунктом 2 розпорядження Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» органам місцевого самоврядування рекомендовано:

- забезпечити збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються у бюро технічної інвентаризації – комунальних підприємствах;

- створити умови для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування.

Таким чином, з прийняттям наказу Мінрегіону України від 28.12.2012 № 658 діяти на ринку робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна мають право не лише комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації, а й інші суб'єкти господарювання.

Згідно зі статтею 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції" економічна конкуренція - це змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі мають можливість вибрати між кількома продавцями.

За наявною у Відділення інформацією, крім КП КБТІ, в межах Куп'янського району Харківської області на ринку робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна діють й інші суб'єкти господарювання. Наприклад, КПТІ «ИНВЕНРОС», ПП «МІСЬКИЙ ЦЕНТР НЕРУХОМОСТІ», ТОВ «ХАРКІВСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», ТОВ «ХАРКІВСЬКА СЛУЖБА БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ», ТОВ «АРХІЛАН», ТОВ «ВУ БТІ», ТОВ «ЕКСПЕРТНИЙ БУДІВЕЛЬНО-ІНЖИНІРИНГОВИЙ ЦЕНТР», ТОВ «ХС БТІ» та інші.

Отже, ринок робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна в межах Куп'янського району Харківської області є потенційно конкурентним.

Відсутність чіткого, прозорого та єдиного для всіх порядку ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ з визначенням в ньому відповідального за це органу та термінів передачі справ до архіву, а також порядок доступу суб'єктів господарювання, що здійснюють технічну інвентаризацію, до матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ призводить до негативних наслідків на ринку робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна, а також до неможливості надання приватними підприємствами інших видів послуг, які пов'язані з використанням матеріалів інвентаризаційних справ, наприклад, складання інформаційних довідок тощо.

За звичайних умов ведення господарської діяльності у суб'єктів господарювання, які надають послуги з технічної інвентаризації нерухомого майна, було б неможливим виникнення наведеного зменшення видів послуг, які пов'язані з використанням матеріалів інвентаризаційних справ, а відповідно і обсягів реалізації таких послуг.

Крім цього, замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте, враховуючи, що відповідно до Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна тільки КП КБТІ надано повноваження щодо зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ, під час отримання замовниками адміністративної послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно зазначене підприємство ставиться у привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Куп'янського району Харківської області.

Таким чином, дії Міської ради, що полягають у прийнятті Рішення та Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, якими Міська рада надала окремо визначеному підприємству КП КБТІ повноваження щодо ведення обліку об'єктів нерухомого майна, зберігання інвентаризаційних справ при відсутності чіткого порядку доступу до інвентаризаційних справ, ставлять зазначене КП КБТІ в привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Куп'янського району Харківської області.

КП КБТІ може здобувати переваги над іншими суб'єктами господарювання не завдяки власним досягненням, а внаслідок дії зовнішніх факторів, одним із яких є наведені дії органу місцевого самоврядування, що може мати негативний вплив на конкуренцію та призвести до спотворення конкуренції на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Куп'янського району Харківської області.

Під спотворенням конкуренції розуміється настання (можливість настання) таких наслідків, що полягають у зміні об'єктивно існуючих факторів, які обумовлюють інтенсивність конкуренції, можливості учасників ринку конкурувати між собою на відповідних ринках.

Внаслідок змін у стані конкуренції створюються менш або більш сприятливі умови конкуренції для окремих суб'єктів господарювання (КП КБТІ), в той час як для інших суб'єктів господарювання – учасників ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна ці умови залишаються незмінними.

Частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

У розумінні статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо) або

будь-які інші дії та бездіяльність, які призвели чи можуть призвести до спотворення конкуренції.

Відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнаються дії (бездіяльність), які полягають у наданні окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання пільг чи інших переваг, які ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що призводить або може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Згідно з частиною третьою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з Законом.

Таким чином, дії КУП'ЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, що полягають у прийнятті рішення XLIV сесії Міської ради VI скликання від 04.10.2013 № 1158-VI, яким затверджено Положення порядку обліку об'єктів нерухомого майна на території м. Куп'янська, яким окремо визначеному підприємству КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ КУП'ЯНСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ надано повноваження щодо обліку об'єктів нерухомого майна при відсутності чіткого порядку доступу до інвентаризаційних справ, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом сьомим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, а саме надання окремому суб'єкту господарювання переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів, що може призвести до спотворення конкуренції.

Враховуючи зазначене та керуючись пунктом 10 частини п'ятої статті 14 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", частиною першою статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції", підпунктом 13 частини першої пункту 3 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 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає КУП'ЯНСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ

Припинити дії, які містять ознаки порушення, передбаченого абзацом сьомим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, а саме надання окремому суб'єкту господарювання переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів,

що може призвести до спотворення конкуренції, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом приведення Положення порядку обліку об'єктів нерухомого майна на території м. Куп'янська, затвердженого рішення XLIV сесії Міської ради VI скликання від 04.10.2013 № 1158-VI у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції, та:

1) розробити і затвердити єдиний для всіх учасників ринку робіт з технічної інвентаризації порядок ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ з визначенням відповідального органу місцевого самоврядування за формування та ведення архіву і термінів передачі матеріалів та справ до архіву;

2) розробити і затвердити порядок доступу виконавців робіт з технічної інвентаризації до матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ, що знаходяться в архіві, і забезпечити можливість надання всіма учасниками ринку робіт з технічної інвентаризації інформаційних довідок;

3) забезпечити механізм ведення єдиної інвентаризаційної справи на кожен об'єкт нерухомого майна та збереження в ній усіх матеріалів технічних інвентаризацій.

Про виконання рекомендацій повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **2-місячний строк з дня їх отримання** з наданням копій підтверджуючих документів.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції" рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду особами, яким вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, розпочате провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції закривається.

Голова колегії:

Гейда І.О.

Члени колегії:

Приймак Є.Б.

Бугаєв А.М.

Аврамова С.П.

Тевелева Ю.В.