



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 31.07.2018 № 77-рк/к

СЛАТИНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА  
ДЕРГАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ  
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

*62321, Харківська обл., Дергачівський  
район, смт Слатине, вул. Центральна,  
буд. 10*

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 17.07.2018 № 116-рп/к розпочато розгляд справи № 2/03-77-18 у зв'язку з наявністю в діях СЛАТИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ ДЕРГАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (надалі - Селищна рада) ознак порушення, передбаченого абзацом сьомим частини другої статті 15, пунктом 3 статті 50 України "Про захист економічної конкуренції".

Селищна рада є юридичною особою, ідентифікаційний код – 04398809. Місцезнаходження: 62321, Харківська обл., Дергачівський район, смт Слатине, вул. Центральна, буд. 10. Основним видом діяльності Селищної ради є державне управління загального характеру (код за КВЕД - 84.11).

Відповідно до статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Селищна 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.

Керуючись Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» Селищна рада прийняла рішенням XLIV сесії Селищної ради VI скликання від 03.03.2015 «Про покладення ведення обліку об'єктів нерухомого майна на території Слатинської селищної ради» (далі – Рішення).

Пунктом 1 Рішення вирішено покласти ведення обліку об'єктів нерухомого майна на території Слатинської селищної ради на Слатинське комунальне підприємство технічної інвентаризації «Інвентаризатор» (далі – Слатинське КПТІ «Інвентаризатор»).

При цьому, пунктом 2 Рішення доручено Слатинському КПТІ «Інвентаризатор»:

2.1. Зберігання матеріалів по технічній інвентаризації (первинна та поточна), реєстрових книг, а також інвентаризаційних справ.

2.2. Забезпечити умови для доступу до матеріалів технічної інвентаризації інших суб'єктів господарювання.

2.3. Надавати інформаційні довідки для органів місцевого самоврядування, державних установ та організацій, фізичних осіб стосовно об'єктів нерухомого майна.

2.4. Розробити положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території Слатинської селищної ради.

Наказом директора Слатинського КПТІ «Інвентаризатор» від 02.01.2015 № 1а «Про розробку та затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території, яку обслуговує Слатинське КПТІ «Інвентаризатор»» затверджено Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території, яку обслуговує Слатинське КПТІ «Інвентаризатор», яке погоджено головою Селищної ради (надалі – Положення).

Положення визначає порядок ведення єдиного обліку об'єктів нерухомого майна, зберігання матеріалів технічної інвентаризації та надання інформації щодо цього майна на території, яку обслуговую Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» і діє до часу врегулювання порядку ведення обліку об'єктів нерухомого майна на законодавчому рівні.

Крім цього, Положенням передбачено, що:

Пункт 11. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в Слатинському КПТІ «Інвентаризатор». Виготовлення додаткових інвентаризаційних справ на один і той же об'єкт не допускається. Відповідальність за порушення покладається на суб'єкт господарювання, який виготовив додаткову інвентаризаційну справу на один і той же об'єкт.

Пункт 17. Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» 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 (технічна

характеристика) об'єктів нерухомого майна, інформацію про власників, підстави виникнення права власності, копії матеріалів інвентаризаційних справ на запити органів місцевого самоврядування, органів державної влади на безоплатній основі, на звернення, як фізичних, так і юридичних осіб або уповноважені особи, із урахуванням того, що підприємство є суб'єктом господарювання, діяльність якого здійснюється на підставі госпрозрахунку.

Пункт 19. У разі надання іншим суб'єктом господарювання до Слатинського КПТІ «Інвентаризатор» сформовану інвентаризаційну справу або копії матеріалів проведеної технічної інвентаризації, Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» приймає безоплатно на зберігання інвентаризаційну справу та здійснює облік такого об'єкту нерухомого майна.

Пункт 20. Для приймання на зберігання матеріалів технічної інвентаризації (інвентаризаційних справ та копії технічних паспортів) укладається Договір про надання послуг по прийманню на зберігання матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та заява про надання згоди на обробку персональних даних. Договір укладається у письмовій формі в двох оригінальних примірниках, які скріплюються підписами суб'єкта господарювання та керівника Слатинського КПТІ «Інвентаризатор». Один примірник видається суб'єкту господарювання, другий примірник договору підшивається до матеріалів інвентаризаційної справи на об'єкт нерухомого майна, що передбачається на зберігання. Для укладання договору про надання послуг суб'єктом господарювання подаються:

- копія договору (витягу з договору) про надання послуг з технічної інвентаризації щодо об'єкта, технічна документація (копія технічного паспорта, який виданий замовнику, інвентаризаційна справа), яка передається на зберігання. Зазначені документи підшиваються до матеріалів інвентаризаційної справи на об'єкт нерухомого майна, що передається на зберігання;

- один раз, під час першого звернення до Слатинського КПТІ «Інвентаризатор» копія кваліфікаційного сертифіката та документа про реєстрацію суб'єкта господарювання.

Пункт 23. При виявленні факту неподання суб'єктом господарювання технічної документації в Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» для взяття на облік, інформувати про це органи місцевого самоврядування, що надає їм, як суб'єкту, який уповноважений і має право вести облік згідно з чинним законодавством, звертатися у визначеному законом порядку щодо анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Згідно з абзацом шостим пункту двадцять 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.

Отже, Селищна рада, прийнявши Рішення та затвердивши Положення, надала Слатинському КПТІ «Інвентаризатор» повноваження щодо:

- ведення обліку об'єктів нерухомого майна;
- зберігання інвентаризаційних справ;
- надання копій інвентаризаційних матеріалів та довідок про технічний стан об'єкта власником майна;
- при виявленні факту неподання суб'єктом господарювання технічної документації в Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» для взяття на облік, інформувати про це органи місцевого самоврядування, звертатися у визначеному законом порядку щодо анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» є юридичною особою, ідентифікаційний код – 21209796. Місцезнаходження: 62321, Харківська обл., Дергачівський район, смт Слатине, вул. Радянська, буд. 19.

Основним видом діяльності Слатинського КПТІ «Інвентаризатор» є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код за КВЕД - 71.12).

У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» є суб'єктом господарювання та 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 Слатинського КПТІ «Інвентаризатор», в межах Дергачівського району Харківської області на ринку робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна діють й інші суб'єкти господарювання. Наприклад, Дергачівське районне бюро технічної інвентаризації, КП «ІНВЕНРОС», приватне підприємство «Аріал-техно» та інші.

Отже, ринок робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна в межах Дергачівського 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 Рішення та Положення тільки Слатинському КПТІ «Інвентаризатор» 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 Дергачівського району Харківської області.

Дії Селищної ради, що полягають у прийнятті Рішення та затвердженні Положення, яким Селищна рада надала окремо визначеному підприємству Слатинському КПТІ «Інвентаризатор» повноваження щодо ведення обліку об'єктів нерухомого майна, зберігання інвентаризаційних справ при відсутності чіткого порядку доступу до інвентаризаційних справ, ставлять зазначене Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» в привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Дергачівського району Харківської області.

Слатинське КПТІ «Інвентаризатор» 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 Дергачівського 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 (Слатинське КПТІ «Інвентаризатор»), 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 СЛАТИНСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ ДЕРГАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, що полягають у прийнятті рішення XLIV сесії Селищної ради VI скликання від 03.03.2015 «Про покладення ведення обліку об'єктів нерухомого майна на території Слатинської селищної ради» та затвердженні Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території, яку обслуговує Слатинське КПТІ «Інвентаризатор», якими окремо визначеному підприємству Слатинському КПТІ «Інвентаризатор» 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

СЛАТИНСЬКІЙ СЕЛИЩНІЙ РАДІ ДЕРГАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ  
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ 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 рішення XLIV сесії VI скликання від 03.03.2015 «Про покладення ведення обліку об'єктів нерухомого майна на території Слатинської селищної ради» 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.