



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 31.07.2018 № 78-рк/к

НОВОВОДОЛАЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА

63202, Харківська обл., Нововодолазький
р-н, смт Нова Водолага, вул. Донця
Григорія, 14

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 06.03.2018 № 23-рп/к розпочато розгляд справи № 2/03-17-18 у зв'язку з наявністю в діях НОВОВОДОЛАЗЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ (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 – 04397997. Місцезнаходження: 63202, Харківська обл., Нововодолазький р-н, смт Нова Водолага, вул. Донця Григорія, 14. 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.

Рішенням VII сесії Селищної ради VII скликання від 28.04.2016 № 295 затверджено Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території Нововодолазької селищної ради (надалі – Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна).

Згідно з пунктом 6 Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна введення обліку об'єктів нерухомого майна Селищної ради покладається на КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «НОВОВОДОЛАЗЬКЕ АРХІТЕКТУРНО-ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНЕ БЮРО» (далі – КП «НАІБ»).

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

Пункт 10. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в КП «НАІБ».

Пункт 13. Протягом двох місяців з моменту набрання чинності цим Положенням суб'єкти господарювання передають на зберігання в КП «НАІБ» другий примірники інвентаризаційних справ, що були ними виготовлені, починаючи з 08.01.2013.

Пункт 16. У разі неподання суб'єктом господарювання другого примірника інвентаризаційної справи та технічного паспорта для обліку об'єктів нерухомого майна, КП «НАІБ» зобов'язано інформувати Селищну раду, яка може ініціювати звернення до Міністерства регіонального розвитку та будівництва України щодо анулювання (скасування) сертифіката, що надає право проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Пункт 25. Для обліку безхазяйного нерухомого майна КП «НАІБ» здійснює підготовку необхідних документів у відповідності з постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Пункт 26. КП «НАІБ» 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» надає довідки про технічний стан об'єкта нерухомості, копії матеріалів інвентаризаційних справ на запити та звернення, як фізичних, так і юридичних осіб.

Крім цього, рішенням III сесії Селищної ради VIII скликання від 12.07.2017 № 192 затверджено Положення про порядок передачі на зберігання, ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації (технічних паспортів та інвентаризаційних справ) (далі – Положення).

Пунктом 2.1. розділу II Положення передбачено, що суб'єкти господарювання зобов'язані до видачі замовнику технічного паспорта передати матеріали технічної інвентаризації: інвентаризаційну справу (другий примірник) та технічний паспорт (другий примірник) на зберіганні в КП «НАІБ».

При цьому, згідно з пунктами 2.2 та 2.3. розділу II Положення необхідною передумовою приймання на зберігання матеріалів технічної інвентаризації (технічних паспортів та інвентаризаційних справ) є здійснення контролю якості роботи. Для проведення контролю якості між КП «НАІБ» та суб'єктом господарювання укладається договір про надання послуг.

Отже, Селищна рада Положенням про порядок обліку об'єктів нерухомого майна та Положенням про порядок передачі на зберігання, ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації надала КП «НАІБ» повноваження щодо:

- ведення обліку об'єктів нерухомого майна;
- зберігання інвентаризаційних справ;
- здійснення обліку безхазяйного нерухомого майна;
- встановлення можливості ініціювання Селищною радою звернення до Мінрегіону 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 «НАІБ».

КП «НАІБ» є юридичною особою, ідентифікаційний код – 36922575. Місцезнаходження: 63202, Харківська обл., Нововодолазький район, смт Нова Водолага, вул. Гагаріна, 1.

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

Згідно із статутом КП «НАІБ» в новій редакції, затвердженого рішенням V сесії Селищної ради VII скликання від 17.02.2016 № 177, одним з предметів діяльності КП «НАІБ» у сфері технічної інвентаризації є первинна та поточна технічна інвентаризація, видача різних видів довідок з інвентарних справ, облік і експертна оцінка нерухомого та іншого майна та інші види діяльності, пов'язані із технічною інвентаризацією з метою отримання прибутку.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «НАІБ» є суб'єктом господарювання та діє на ринку проведення 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 вибирати між кількома продавцями.

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

Отже, ринок робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна в межах Нововодолазького 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 Положень тільки КП «НАІБ» 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 Нововодолазького району Харківської області.

Таким чином, дії Селищної ради, що полягають у прийнятті Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна та Положення про порядок передачі на зберігання, ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації (технічних паспортів та інвентаризаційних справ), якими Селищна рада надала окремо визначеному підприємству КП «НАІБ» повноваження щодо ведення обліку об'єктів нерухомого майна, зберігання інвентаризаційних справ при відсутності чіткого порядку доступу до інвентаризаційних справ, ставлять зазначене КП «НАІБ» в привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Нововодолазького району Харківської області.

КП «НАІБ» 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 Нововодолазького 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 «НАІБ»), 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 НОВОВОДОЛАЗЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ, які полягають у прийнятті Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території Нововодолазької селищної ради, затвердженого рішенням VII сесії VII скликання від 28.04.2016 № 295, та Положення про порядок передачі на зберігання, ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації (технічних паспортів та інвентаризаційних справ), затвердженого рішенням III сесії VIII скликання від 12.07.2017 № 192, якими КОМУНАЛЬНОМУ

ПІДПРИЄМСТВУ «НОВОВОДОЛАЗЬКЕ АРХІТЕКТУРНО-ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНЕ БЮРО» делеговано 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 7 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 на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

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 НОВОВОДОЛАЗЬКІЙ СЕЛИЩНІЙ 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 про порядок обліку об'єктів нерухомого майна на території Нововодолазької селищної ради, затвердженого рішенням VII сесії VII скликання від 28.04.2016 № 295, та Положення про порядок передачі на зберігання, ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації (технічних паспортів та інвентаризаційних справ), затвердженого рішенням III сесії VIII скликання від 12.07.2017 № 192, 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.

Тевелєва Ю.В.

Виконавець

Теличко П.П.

Секретар колегії

Шпунт В.В.