



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

---

## РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

07.05.2019 № 52 – р/к

Справа № 2/02-16-18

м. Харків

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції  
та накладення штрафу

КОМУНАЛЬНЕ ПІДРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (надалі – КП «ХМ БТІ») протягом 2014-2018 років та станом на квітень 2019 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 1 січня 2013 року, в межах міста Харкова із часткою 100 %.

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 1 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

В період з 14.07.2014 по 14.07.2017 КП «ХМ БТІ» встановило завищену вартість на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, за рахунок завищення загальних норм часу на виконання робіт.

За результатами розгляду справи № 2/02-16-18 такі дії КП «ХМ БТІ» визнано зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку у вигляді встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку (за пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

На КП «ХМ БТІ» накладено штраф у розмірі 68 000,00 (шістдесят вісім тисяч грн. 00 коп.) гривень.

Адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/02-16-18 про порушення КП «ХМ БТІ» законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, та подання другого відділу досліджень та розслідувань від 09.04.2019 № 137,

## **ВСТАНОВИЛА:**

### **1. Процесуальні дії**

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – адміністративна колегія Відділення) від 06.03.2018 № 22-рп/к розпочато розгляд справи № 2/02-16-18 за ознаками вчинення КП «ХМ БТІ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та 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 1 січня 2013 року.
- (2) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 12.07.2018 № 109-рп/к виділено матеріали справи № 2/02-16-18, які стосуються дій КП «ХМ БТІ», що полягають у встановленні завищеної вартості на послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження станом до 01.01.2013, за рахунок завищення норм часу у період з 14.07.2017 по теперішній час, та містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 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, в окреме провадження та присвоєно новій справі № 2/02-73-18.
- (3) Листом від 09.04.2019 № 70-02/2-2775 КП «ХМ БТІ» направлено Подання з попередніми висновками у справі № 2/02-16-18 (надалі – Справа).
- (4) На Подання з попередніми висновки у Справі КП «ХМ БТІ» свої заперечення не надало.

### **2. Відповідач**

- (5) Відповідачем у справі є КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, зареєстроване виконавчим комітетом Харківської міської ради 23.12.1998 за номером 14801200000029354,

ідентифікаційний код – 03355057, місцезнаходження: 61003, місто Харків, майдан Павлівський, 4.

- (6) КП «ХМБТІ» здійснює господарську діяльність у сфері архітектури (код за КВЕД 71.11).
- (7) Відповідно до Статуту (нова редакція), затвердженого заступником директора департаменту-начальником Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради 15.08.2017, КП «ХМ БТІ» здійснює наступні види робіт:
- технічна інвентаризація та оцінка інженерних споруд та мереж водопроводу та каналізації, теплофікаційних споруд та мереж, електричних станцій та мереж, що знаходяться у безпосередньому віданні органів житлово-комунального господарства;
  - технічна інвентаризація споруд зовнішнього міського добробуту: шлях тротуарів, мостів, труб, водовідвідних та берегоукріплюючих споруд набережних, а також зелених насаджень, скверів, садів, парків тощо;
  - ведення та зберігання архіву інвентаризаційних, приватизаційних справ на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на території міста Харкова та права щодо цих об'єктів тощо.
- (8) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ХМ БТІ» є суб'єктом господарювання.

### **3. Визначення монопольного (домінуючого) становища**

- (9) Становище КП «ХМ БТІ» на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, визначалось відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі – Методика).
- (10) Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

#### **3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку**

- (11) У відповідності до п. 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.

- (12) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «ХМ БТІ»;
  - послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.
- (13) Інша господарська діяльність КП «ХМ БТІ», крім послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

### **3.2. Визначення товарних меж ринку**

- (14) 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.
- (15) 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, затвердженій наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція) та іншими нормативно-правовими актами України.
- (16) 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.
- (17) 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, про об'єкти та суб'єктів таких прав.
- (18) Відповідно до абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації

прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 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.

- (19) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.
- (20) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:
- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
  - 2) суб'єкти державної реєстрації прав:  
виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;  
акредитовані суб'єкти;
  - 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).
- (21) 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 виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.
- (22) Отже, фізичні та юридичні особи, не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформацію про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, отримують на платній основі.

- (23) Рішенням 26 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 25.03.2013 № 1247/13 «Про затвердження Регламенту взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «Харківське Міське БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Рішення Харківської міської ради № 1247/13) затверджено Регламент взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «ХМ БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Регламент).
- (24) Пунктом 2.3 Регламенту передбачено, що надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з урахуванням цього Регламенту здійснюється щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року.
- (25) Згідно з Регламентом інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, надається КП «ХМ БТІ».
- (26) 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 послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.

### **3.3. Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

- (27) Згідно з пунктом 5.1 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.
- (28) 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.
- (29) 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),

затверджене в Міністерстві юстиції України від 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення).

- (30) 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.
- (31) В межах міста Харкова державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «ХМ БТІ».
- (32) Пунктом 2.3 Регламенту передбачено, що надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з урахуванням цього Регламенту здійснюється:
- виключно на підставі наявних матеріалів інвентаризаційних справ об'єктів нерухомого майна та реєстрових книг;
  - за письмовим запитом, зробленим у зв'язку із здійсненням запитуваною особою повноважень, визначених законом, або на підставі іншого письмового документа, який свідчить про обов'язковість надання інформації або вчинення відповідних дій згідно з діючим законодавством.
- (33) Згідно з пунктом 2.6. Регламенту, після надходження запиту на ім'я Харківського міського голови, запит в той самий день надсилається до Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради, який у день отримання доручає Службі містобудівного кадастру міста Харкова його опрацювання та подальше направлення до КП «ХМ БТІ» для відповідної роботи.
- (34) Таким чином, територіальними (географічними) межами ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, є межі міста Харкова.

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

- (35) Відповідно до 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.
- (36) Відповідно до пункту 1.4 Регламенту всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися до 1 січня 2013 року КП «ХМ БТІ» як органом, що проводив дії з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належать Харківській

міській раді в особі Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради.

- (37) Пунктом 1.6 Регламенту встановлено, що він не розповсюджується на відносини, пов'язані з розглядом та виконанням КП «ХМ БТІ» замовлень на виконання послуг, передбачених Статутом підприємства (проведення технічної інвентаризації, виготовлення технічних паспортів, довідок-характеристик, проведення незалежної експертної оцінки, надання довідок тощо).
- (38) Згідно з пунктом 2 рішення Харківської міської ради 7 сесії 7 скликання від 06.07.2016 за № 286/16 «Про визнання таким, що втратило чинність, рішення 26 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 25 вересня 2013 року № 1247/13 «Про затвердження Регламенту взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «Харківське Міське БТІ» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»» (надалі – Рішення Харківської міської ради № 286/16) Департаменту містобудування, архітектури та генерального плану Харківської міської ради передати КП «ХМ БТІ» інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися підприємством до 01.01.2013 протягом наступного дня з дати прийняття цього рішення.
- (39) Таким чином, зважаючи на Рішення Харківської міської ради № 1247/13 та Рішення Харківської міської ради № 286/16, часові межі ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, визначаються як проміжок часу з 2014 року по 2018 рік, протягом якого незмінною залишалась структура ринку.
- (40) Станом на квітень 2019 року структура вказаного ринку не змінювалась.

### **3.5. Розрахунок частки на ринку**

- (41) Згідно з Методикою обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (42) 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).



- (43) Отже, з 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.
- (44) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в місті Харкові здійснювало тільки КП «ХМ БТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (45) Відповідно до статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» КП «ХМ БТІ» акредитовано як суб'єкт державної реєстрації наказом Міністерства юстиції України від 03.02.2016 № 308/5.
- (46) У зв'язку з прийняттям Рішення Харківської міської ради № 286/16 послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, надається тільки КП «ХМ БТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «ХМ БТІ» інвентаризаційних справ, та проводячи за замовленням роботи, формують нові інвентаризаційні справи з тих об'єктів, що вже підлягали інвентаризації.
- (47) Інформація з носіїв про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, необхідні фізичним та юридичним особам задля 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.
- (48) 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 1 січня 2013 року, на території міста Харкова, яка міститься на паперових носіях, є КП «ХМ БТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстровані до 01.01.2013, відсутня.
- (49) Виходячи з наведеного, частка КП «ХМ БТІ» на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, в межах міста Харкова за період 2014-2018 років та станом на квітень 2019 року становила 100 %.

### **3.6. Визначення бар'єрів для вступу на ринок**

- (50) 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).

- (51) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із прийняттям Рішення Харківської міської ради № 1247/13 та Рішення Харківської міської ради № 286/16, якими КП «ХМ БТІ» передані інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території міста Харкова, та реєстрові книги, які велися підприємством до 01 січня 2013 року.
- (52) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте, враховуючи, що відповідно до Рішення Харківської міської ради № 1247/13 та Рішення Харківської міської ради № 286/16 тільки КП «ХМ БТІ» 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 1 січня 2013 року, які ставлять зазначене підприємство у привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку в межах міста Харкова.

### **3.7. Установлення монопольного (домінуючого) становища**

- (53) 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.
- (54) Таким чином, враховуючи вищезазначене, КП «ХМ БТІ» протягом 2014-2018 років та станом на квітень 2019 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 1 січня 2013 року (далі – Послуга).

### **4. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку**

- (55) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (56) 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).
- (57) 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.

- (58) Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони носять роз'яснювальний, інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.
- (59) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість 1 норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (60) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України від 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.».
- (61) Крім цього, згідно з пунктами 1, 5 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, дія цього Збірника поширюється на суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.
- (62) 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.
- (63) 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.
- (64) Збірник норм часу, редакція якого діяла з 31.10.2005 по 10.07.2015 (далі – Збірник норм часу № 1), складався з шести розділів, а саме:
1. Державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна.
  2. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
  3. Складання довідок, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта.
  4. Інші роботи.
  5. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
  6. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (65) Після внесення змін наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 15.05.2015 № 106, Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час (далі – Збірник норм часу № 2), 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, розрахунків ідеальних часток, розподіл об'єкта.
  3. Інші роботи.
  4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
  5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (66) Наказом директора КП «ХМ БТІ» від 10.04.2014 № 02-04-01-14 встановлена вартість нормо-години робіт з інвентаризації нерухомого майна у розмірі 57,88 гривень без ПДВ, яка діяла до 14.07.2017 та затверджено Прейскурант на роботи по проведенню технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, яке знаходиться у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб (далі – Прейскурант), згідно з яким вартість на Послуги становить 94,06 грн. (з ПДВ).
- (67) З 14 липня 2017 року наказом директора КП «ХМ БТІ» від 14.07.2017 № 02-04-01-16 встановлена нова вартість однієї нормо-години робіт з інвентаризації нерухомого майна у розмірі 81,30 грн. без ПДВ та затверджено новий Прейскурант, згідно з яким вартість на Послуги становить 600 грн.
- (68) Згідно з Витягом з Прейскуранту, який діяв з 14.07.2014 по 14.07.2017, вартість Послуги становила 94,06 грн. з ПДВ та до її складу входили наступні роботи:

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Норма часу, год.	Ціна, грн. без ПДВ
1	2	3	4	5
1.1. 3-1	Оформлення замовлення – укладання договору на виконання робіт з технічної інвентаризації, внесення в електронну базу. Оформлення квитанції на оплату замовлення. Видача документу замовнику	Документ, висновок	0,976 (1,17*0,834)	56,49
1.2. (3-3, 3-4)	Ознайомлення зі справою	Справа	0,110 (0,079+0,060) *0,79)	6,37
1.23	Формування, друкування та видання інформаційної довідки про наявність чи відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна на одного власника	Довідка	0,167	9,67
4.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	Справа	0,101	5,85

- (69) В ході аналізу Прейскуранту встановлено, що КП «ХМ БТІ» при наданні Послуги, безпідставно включило наступні роботи, які не передбачені розділом 3 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу № 1 та розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу № 2, зокрема:
- параграф 3-1 - оформлення замовлення – укладання договору на виконання робіт з технічної інвентаризації, внесення в електронну базу. Оформлення квитанції на оплату замовлення. Видача документу замовнику (норма часу – 0,976 год.  $(1,17 * 0,834)$ );
  - параграфи 3-3, 3-4 – ознайомлення зі справою (норма часу - 0,110 год.  $(0,079 + 0,060) * 0,79$ );
  - параграф 4-8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу – 0,101 год).
- (70) Зокрема, параграф 3-1 зі змістом роботи «оформлення замовлення – укладання договору на виконання робіт з технічної інвентаризації, внесення в електронну базу. Оформлення квитанції на оплату замовлення. Видача документу замовнику» та нормою часу 1,170 міститься в розділі 3 «Інші роботи» Збірнику норм часу № 2, який почав діяти лише з 10.07.2015. До 10.07.2015 взагалі не передбачалось зазначеної роботи в розділі 4 «Інші роботи» Збірнику норм часу № 1.
- (71) При цьому, роботи з технічної інвентаризації, внесення в електронну базу при наданні Послуги не повинні виконуватись.
- (72) Крім цього, параграф 4-8 зі змістом роботи «підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» та нормою часу 0,101 год., який передбачений в розділі 4 «Інші роботи» Збірнику норм часу № 1 та розділі 3 «Інші роботи» Збірнику норм часу № 2 (параграф 3-8) взагалі не стосуються послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року.
- (73) Згідно з пунктом 1.2 розділу 1 Інструкції, в 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'єкти 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.

- (74) Відповідно до абзацу другого пункту 1.4 розділу 1 Інструкції, на підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти, які скріплюються підписом керівника та печаткою суб'єкта господарювання, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.
- (75) Інструкцією, в 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.
- (76) Отже, при наданні Послуги, поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.
- (77) Крім цього, до Прейскуранту включені роботи «формування, друкування та видання інформаційної довідки про наявність чи відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна на одного власника» з нормою часу 0,167 год., які передбачені розділом 1 «Державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна» Збірнику норм часу № 1.
- (78) Втім, згідно з пунктом 3.3 розділу 3 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу № 1 та пунктом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу № 2 робота «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» норма часу становить 0,85 год. за довідку (виконавець – 0,76 год. + контролер – 0,089 год.).
- (79) Таким чином, при наданні Послуги КП «ХМ БТІ» завищило загальні норми часу (год.) на 0,504 год. за довідку, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 35,02 грн. (з ПДВ) за довідку.
- (80) Загальна сума переплати за отримання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, за 2014 рік становить 128 138,18 грн., за 2015 рік – 229 766,22 грн., за 2016 рік – 310 242,18 грн., 6 місяців 2017 року – 225 949,04 грн.
- (81) 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 1 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

- (82) Такі дії КП «ХМ БТІ» були б неможливими за умов існування 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 1 січня 2013 року, в місті Харкові, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «ХМ БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.
- (83) Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку в зазначений період (з 14.07.2014 по 14.07.2017), позбавляє КП «ХМ БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад, спонукання споживачів до отримання послуг саме КП «ХМ БТІ»).
- (84) Ураховуючи вищезазначене, дії КП «ХМ БТІ», яке протягом 2014-2018 років та станом на квітень 2019 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 1 січня 2013 року, в межах міста Харкова, що полягали у встановленні завищеної вартості на послуги за рахунок завищення норм часу на виконання робіт з оформлення замовлення, ознайомлення зі справою, підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам, кваліфіковано як зловживання монопольним (домінуючим) становищем відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

## **5. Остаточний висновок у Справі**

- (85) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться, що КП «ХМ БТІ», 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 1 січня 2013 року, в межах міста Харкова протягом 2014-2018 років та станом на квітень 2019 року, а його дії, що полягали у встановленні в період з 14.07.2014 по 14.07.2017 завищеної вартості на послуги за рахунок завищення норм часу на виконання робіт з оформлення замовлення, ознайомлення зі справою, підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, передбаченим пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

## **6. Визначення розміру штрафу**

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

- (87) Відповідно до абзацу 2 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.
- (88) Листом від 25.03.2019 № 3097/04-11/19 КП «ХМ БТІ» повідомило, що чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) у КП «ХМ БТІ» за 2018 рік становить 19 323 000 (дев'ятнадцять мільйонів триста двадцять три тисячі грн. 00 коп.) гривень.

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 та 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету від 19 квітня 1994 № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06 травня 1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати, що протягом 2014-2018 років та станом на квітень 2019 року КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (місцезнаходження: 61003, місто Харків, майдан Павлівський, 4, ідентифікаційний код – 03355057) 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 1 січня 2013 року, в межах міста Харкова.

2. Визнати дії КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний код – 03355057), які полягають у встановленні завищеної вартості в період з 14.07.2014 по 14.07.2017 на послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, за рахунок завищення норм часу на виконання робіт з оформлення замовлення, ознайомлення зі справою, підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам, порушенням, передбаченим 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.



3. За порушення, наведене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, накласти на КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний код – 03355057) штраф у розмірі 68 000,00 (шістдесят вісім тисяч грн. 00 коп.) гривень.

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

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» протягом п'яти днів з дня сплати штрафу суб'єкт господарювання зобов'язаний надіслати до територіального відділення документи, що підтверджують сплату штрафу.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова колегії

Гейда І.О.

Члени колегії

Бугаєв А.М.

Трегубець Н.О.

Приймак Є.Б.

Неймирок Ю.О.

Аврамова С.П.

Тевелєва Ю.В.

Виконавець

Степанюк М.М.

Секретар

Шпунт В.В.