



СХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

17.11.2020 № 70/128-р/к

Справа № 2/02-4-20

м. Харків

Про закриття провадження
у справі

Адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 2/02-4-20 про порушення КОМУНАЛЬНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ДВОРІЧАНСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання другого відділу досліджень і розслідувань від 30.10.2020 № 70-03/387-П,

ВСТАНОВИЛА:

В ході дослідження ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Харківської області, на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 26.12.2019 № 511 адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 09.01.2020 № 70/4-рп/к про початок розгляд справи № 2/02-4-20 у зв'язку з наявністю в діях КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «ДВОРІЧАНСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (ідентифікаційний код юридичної особи – 22615021) ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, 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 (надалі – Справа).

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.

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;

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

Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:

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;

нотаріус;

державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Отже, фізичні та юридичні особи 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.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» (у редакції чинній до 01.01.2013), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (надалі – Наказ № 7/5), державна реєстрація прав власності на нерухоме майно здійснювалась у бюро технічної інвентаризації.

Згідно з абзацом другим пункту 1.3 Наказу № 7/5 проведення державної реєстрації прав у межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.

Бюро технічної інвентаризації до 01.01.2013 в своїй діяльності керувались, зокрема, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Тимчасовим положенням про порядок державної

реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженим Наказом № 7/5 (надалі – Положення).

Пунктом 1 Наказу № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 N 1878-VI «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.

Відповідно до пункту 1.2 Положення державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Крім того, Положенням встановлені обмеження, зокрема, в частині організації прямого доступу до користування автоматизованою електронною системою «Реєстр прав власності на нерухоме майно», яка можлива лише за умови позбавлення такого доступу попереднього користувача (БТІ).

На території Дворічанського району Харківської області оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень до 01.01.2013 здійснювало лише КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ДВОРІЧАНСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (далі – КП «Дворічанське БТІ»).

КП «Дворічанське БТІ» є юридичною особою публічного права, ідентифікаційний код юридичної особи – 22615021, зареєстровано Дворічанською районною державною адміністрацією 09.10.2002, дата запису: 28.12.2005, номер запису 1 455 120 0000 000109, місцезнаходження: 62702, Харківська обл., Дворічанський район, смт Дворічна, вул. 35 Гвардійської дивізії, буд. 9.

Одним з видів діяльності КП «Дворічанське БТІ» є виконання робіт по технічній інвентаризації будівель та споруд, нерухомого майна громадян, організацій, підприємств та установ, фізичних та юридичних осіб.

Відповідно до інформації, розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, основним видом діяльності КП «Дворічанське БТІ» є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12).

Крім цього, відповідно до інформації, наданої КП «Дворічанське БТІ» листом від 31.10.2019 № 229 (вх. № 6027 від 04.11.2019), підприємство надає послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та інформаційні довідки на

території громади сіл, селищ Дворічанського району Харківської області.

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Дворічанське БТІ» є суб'єктом господарювання.

Становище КП «Дворічанське 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 становища (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), з урахуванням пункту 2.2 Методики.

У розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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, є товаром.

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 (надалі – Послуга) розглядається як товар, який не має заміників.

Таким чином, 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.

Інформація з носіїв про зареєстровані речові права та їх обтяження станом до 01.01.2013 необхідна фізичним та юридичним особам задля пред'явлення довідки в банківські установи, нотаріальні контори на предмет оформлення договорів купівлі-продажу, дарування, спадщини, іпотеки, позики, тощо.

Для реалізації вказаного права фізичні та юридичні особи звертаються до підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, з метою отримання інформації (довідки, засвідченої в установленому законодавством порядку, копій документів тощо).

Отже, споживачами 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 фізичні та юридичні особи.

Територіальними (географічними) межами ринку є територія Дворічанського району Харківської області.

Часовими межами ринку визначено період з березня 2018 року по березень 2020 року – проміжок часу, протягом якого незмінною залишалась структура ринку.

КП «Дворічанське БТІ» є єдиним суб'єктом господарювання на території Дворічанського району Харківської області, у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права власності на нерухоме майно та їх обтяження.

Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження на території Дворічанського району Харківської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Дворічанське БТІ», конкуренція 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, відсутня.

Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монополіне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.

Отже, відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Дворічанське БТІ» має ознаки монополіного (домінуючого) становища 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 на території Дворічанського району Харківської області.

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 (надалі – Методичні рекомендації).

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

Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони носять роз'яснювальний, інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.

Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість 1 норми часу для встановлення рівня тарифу.

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».

Крім цього, згідно з пунктами 5, 6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця,

одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.

Відповідно до пункту 9 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, норми часу на виконання робіт з технічної інвентаризації, оцінки та реєстрації майнових комплексів, об'єктів сільськогосподарських підприємств тощо визначаються з урахуванням цих норм.

Згідно з роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування його наказу від 26.07.2018 № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 в розділі «Житлово-комунальне господарство / Роз'яснення впровадження нормативно-правових актів», «ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб'єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003р. №198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 р. за № 188/8787» (мова оригіналу).

Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:

1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
2. Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.
3. Інші роботи.
4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.

Згідно з рішенням XX сесії Дворічанської районної ради VII скликання від 22.03.2018 «Про внесення змін до рішення районної ради від 14 вересня 2017 року № 327- VII «Про узгодження тарифу на інвентаризацію нерухомого майна для комунального підприємства «Дворічанське бюро технічної інвентаризації»» та наказом директора КП «Дворічанське БТІ» від 30.03.2018 № 12 «Про встановлення тарифу на послуги» тариф на послугу з інвентаризації нерухомого майна встановлений у розмірі 144,50 грн. без ПДВ за 1 норма-годину послуги.

Листом від 31.10.2019 № 229 (вх. № 6027 від 04.11.2019) КП «Дворічанське БТІ» надало розрахунок вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрований у встановленому порядку до 01.01.2013.

Відповідно до листа від 31.10.2019 № 229 (вх. № 6027 від 04.11.2019) та розрахунку загальна норма часу на виконання вказаних робіт **складає 2,624 год.** та вартість робіт з березня 2018 року становить 379,19 грн. без ПДВ за довідку.

Розрахунок вартості послуги з виготовлення інформаційної довідки наведений в таблиці.

Таблиця

Параграф	Зміст роботи	Норма часу, год.	Ціна, грн. без ПДВ
3.1.	Приймання та реєстрація замовлення	1,170	169,07
2.3	Формування та друкування довідки	0,850	122,83
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстрційної справи в архіві	0,079	11,42
3.6	Ведення розробленої статзвітності з підрахунком підсумків	0,071	10,26
3.9	Таксування виконаних робіт	0,190	27,46
3.10	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати	0,016	2,31
3.14	Видача документу замовнику	0,079	11,42
3.15	Виписка рахунків	0,069	9,97
3.18	Складання акту виконаних робіт	0,100	14,45
	Всього	2,624	379,19

Відповідно до вищезазначеної калькуляції встановлено, що КП «Дворічанське БТІ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу, а передбачено розділом 3 «Інші роботи», а саме: приймання та реєстрація замовлення, розшукування інвентаризаційно-реєстрційної справи в архіві, ведення розробленої статзвітності з підрахунком підсумків, таксування виконаних робіт, зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати, видача документу замовнику, виписка рахунків, складання акту виконаних робіт.

Пунктом 2.3 розділу 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище передбачені норми часу, які складають **0,850 год.**

Таким чином, КП «Дворічанське БТІ» при наданні послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих у встановленому порядку до 01.01.2013, завищено норми часу (год.) за рахунок збільшення норм часу на **1,774 год.** за довідку, що призводить до завищення вартості вказаної послуги в цілому на 256,34 грн. за довідку.

Такі дії КП «Дворічанське 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, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «Дворічанське БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу,

призвело б до послаблення конкурентних позицій КП «Дворічанське БТІ» на ринку.

Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку позбавляє КП «Дворічанське БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад спонукання споживачів до отримання послуг саме у КП «Дворічанське БТІ»).

Отже, дії КП «Дворічанське БТІ», які полягали у встановленні необґрунтованої вартості 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 норм часу у період з березня 2018 року по березень 2020 року, містили ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи наведене, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України КП «Дворічанське БТІ» надано рекомендації від 10.03.2020 № 70/18-рк/к щодо припинення вищезазначених дій (надалі – Рекомендації № 70/18-рк/к).

На виконання Рекомендацій № 70/18-рк/к КП «Дворічанське БТІ» листами від 20.03.2020 № 87 та від 21.04.2020 № 92 повідомило, що припинило порушення та надало наказ директора підприємства від 20.03.2020 № 20, яким передбачено, що при формуванні вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження станом до 01.01.2013, в калькуляцію включати лише роботи, які передбачені пункт 2.3 розділу 2 Збірника норм часу, згідно з яким норма часу на надання послуги складає 0,850 год. за довідку, тобто вартість послуги, становить 122,83 грн. (без ПДВ) за довідку.

Отже, положення Рекомендацій № 70/18-рк/к КП «Дворічанське БТІ» виконані.

Згідно з інформацією, наданою КП «Дворічанське БТІ» листом від 30.07.2020 № 136, загальна кількість виданих на платній основі довідок про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 становить 307 довідок.

За таких умов, враховуючи, що у Відділення відсутня інформація, яка б свідчила, що дії КП «Дворічанське БТІ» щодо встановлення завищеної вартості 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 норм часу у період з березня 2018 року по березень 2020 року, призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, чи завдали значних збитків окремим особам чи суспільству, провадження у справі

відповідно до частини третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» підлягає закриттю.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 46, 48 і 49 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 у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року № 291/5482 (із змінами) та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 2/02-4-20.

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

Костянтин МЄШКОВ