



# СХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ

## РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

10 липня 2020 р.

м. Харків

№ 70/41- рк/к

### КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КРЕМІНСЬКЕ РАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ»

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

В ході дослідження ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Луганської області встановлено наступне.

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.

Згідно з абзацом другим пункту 3 частини третьої 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.

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, які 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.

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 Кремінського району Луганської області оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмежень до 01.01.2013 здійснювало лише КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КРЕМІНСЬКЕ РАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (далі – КП «РБТІ»).

КП «РБТІ» є юридичною особою публічного права, ідентифікаційний код юридичної особи – 19073071, зареєстровано Кремінською районною державною адміністрацією Луганської області 14.11.2001, дата запису: 29.11.2004, номер запису 1 366 120 0000 000071, місцезнаходження: 92900, Луганська обл., Кремінський район, місто

Кремінна, площа Кооперативна, будинок 35.

Згідно з розділом 1 Статуту КП «РБТІ» є комунальним підприємством, що засноване на власності територіальних громад сіл, селищ, міста Кремінського району Луганської області, засновником підприємства є Кремінська районна рада.

Згідно із п. 2.2. Статуту предметом господарської діяльності КП «РБТІ» є:

- діяльність у сфері архітектури (71.11);
- діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (71.12.);
- агентства нерухомості (68.31);
- а саме:
  - технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна всіх форм власності;
  - технічна інвентаризація, паспортизація та облік об'єктів нерухомого майна з встановленням його розмірів та якісного стану особливостей конструкції, архітектури та визначення вартості на час інвентаризації незалежно від форм власності;
  - технічна інвентаризація та оцінка інженерних споруд та мереж водопроводу, каналізації, теплофікаційних споруд та мереж, що знаходяться у віданні органів ЖКГ;
  - технічна інвентаризація споруд зовнішнього міського добробуту: шляхів, тротуарів, мостів, труб, а також зелених насаджень, скверів, садів, парків;
  - державна реєстрація прав власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, які знаходяться у власності фізичних та юридичних осіб;
  - виявлення самочинного будівництва та самовільного переобладнання об'єктів нерухомості при проведенні інвентаризаційних та обмірювальних робіт;
  - проведення підготовчих робіт по оформленню на житлові будинки правостановлюючих документів;
  - поновлення планово-картографічних матеріалів зйомок минулих років; проведення підготовчих робіт, пов'язаних з виділом будинків зі складу домоволодіння;
  - виконання робіт з експертної оцінки нерухомого майна; виконання робіт з інвентаризаційної оцінки нерухомого майна; надання на договірних засадах населенню та юридичним особам інвентаризаційних та юридичних послуг;
  - виконання робіт, пов'язаних з приватизацією житла та державного майна; виконання робіт, пов'язаних із видачею довідок про наявність чи відсутність зареєстрованого права власності на нерухоме майно, штампів в домових книгах;
  - видача за вимогою громадян: копії на земельну ділянку, копії технічних паспортів на житлові будинки, копії інших документів із інвентаризаційних справ для представлення їх в суди, нотаріальні контори, юридичні консультації;
  - проведення операцій з нерухомістю для третіх осіб (надання посередницьких послуг купівлі, продажу, оренди та оцінювання нерухомого майна).

Згідно з інформацією, наданою КП «РБТІ» листом від 18.03.2020 № 112, підприємство надає послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах Кремінського району Луганської області та Красноріченської ОТГ, а також здійснює зберігання матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ.

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

Становище КП «РБТІ» 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), 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 замінників.

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 Кременського району Луганської області.

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

Отже, КП «РБТІ» є єдиним суб'єктом господарювання на території Кременського району Луганської 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 обмеження на території Кременського району Луганської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «РБТІ», 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 монопольне (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 «РБТІ» має ознаки монопольного (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 Кременського району Луганської 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 12.02.2004р. 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.

Відповідно до розпорядження голови Луганської обласної державної адміністрації від 07.09.2010 № 1071 вартість 1-ї нормо-години виконуваних робіт для КП «РБТІ» складала 43,67 грн (у тому числі ПДВ 7,28 грн).

Відповідно до наказу начальника КП «РБТІ» від 23.10.2018 № 61 вартість 1-ї нормо-години виконуваних робіт з 24.10.2018 складала 93,06 грн без ПДВ.

Листом від 18.03.2020 № 112 КП «РБТІ» надало розрахунок вартості 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.

Відповідно до наданих розрахунків загальна норма часу (год.) на виконання вказаних робіт (за довідку) з 01.01.2018 складала 2,445 год., вартість робіт 88,97 грн без ПДВ, з 10.09.2018 загальна норма часу (год.) складала 2,445 год., вартість робіт 227,53 грн без ПДВ.

Розрахунки вартості послуги з виготовлення довідки про наявність зареєстрованого права власності надані КП «РБТІ» наведено в таблиці.

Таблиця

Параграф	Зміст роботи	Норма часу, год	Ціна, грн без ПДВ	
			з 01.01.2018	з 24.10.2018
2.1.	Складання і видача довідки про відсутність або належність, вартість, технічний стан будинку, площу земельної ділянки, розмір житлової площі або заповнення штампа про це в будинковій книзі	0,307	11,17	28,57
3.1.	Приймання, укладення та реєстрація договору	1,170	42,58	108,88
3.3.	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	0,079	2,87	7,35
3.8.	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів про поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	0,101	3,68	9,40
3.9.	Таксування виконаних робіт	0,190	6,91	17,68
3.10	Зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця	0,016	0,58	1,49
3.14	Видача документів замовнику	0,079	2,87	7,35
3.15	Виписка рахунків	0,069	2,51	6,42
3.18	Складання акта виконаних робіт	0,100	3,64	9,31
3.19	Обробка персональних даних	0,334	12,15	31,08
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>2,445</b>	<b>88,97</b>	<b>227,53</b>

Відповідно до вищезазначеної калькуляції встановлено, що загальна норма часу на виконання вказаних робіт складає 2,445 год. за довідку.

Крім того, КП «РБТІ» 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».

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 «РБТІ» при наданні 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, завищено норми часу (год.) за рахунок збільшення норм часу на **1,595** год. за довідку, що призвело до завищення вартості вказаної послуги в цілому

з 01.01.2018 на 77,80 грн. за довідку (без ПДВ), з 24.10.2018 на 198,96 грн за довідку (без ПДВ).

Такі дії КП «РБТІ» 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 «РБТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій КП «РБТІ» на ринку.

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

Отже, дії КП «РБТІ», які полягають 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 січня 2019 року по теперішній час, містять

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, на підставі статті 12<sup>1</sup>, пункту 10 частини п'ятої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статей 1, 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпункту 13 частини першої пункту 3, абзацу дванадцятого пункту 7 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 Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КРЕМІНСЬКЕ РАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» (ідентифікаційний код юридичної особи - 19073071) такі

### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Припинити дії, що містять ознаки 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, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обмеження станом до 01.01.2013.

Про результати розгляду рекомендацій КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «КРЕМІНСЬКЕ РАЙОННЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» повідомити Східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (61022, м. Харків, м-н Свободи, буд.5, Держпром, 6 під'їзд, I поверх, кімната 35) у строк **30 днів** з дня їх отримання із наданням копій підтверджуючих документів.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому 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, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова колегії

Мешков К.С.