



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 19.11.2020 № 70/62-рк/к

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ
ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ –
МАРИУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»
*87548, Донецька обл., місто
Маріуполь, проспект Миру, буд. 114*

Щодо 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 Донецької 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 01 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 отримують інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, 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 січня 2013 року 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 01 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 обтяжень» 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 міста Маріуполь Донецької області власником інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є КОМУНАЛЬНЕ КОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО «МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (далі – ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»).

ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є юридичною особою та зареєстроване юридичним департаментом Маріупольської міської ради 09.01.1996 за номером 1274120000003017, ідентифікаційний код – 03336574, місцезнаходження: 87548, Донецька обл., місто Маріуполь, проспект Миру, будинок 114.

Основним видом діяльності ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код за КВЕД 71.12).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є суб'єктом господарювання.

Становище ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 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 обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є товаром.

Послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – 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 обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.

Інформація з носіїв про зареєстровані речові права та їх обтяжень станом до 01 січня 2013 року 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 обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є фізичні та юридичні особи.

Територіальними межами ринку є територія міста Маріуполь Донецької області.

Часовими межами ринку визначено період з червня 2019 року по листопад 2020 року – проміжок часу, протягом якого незмінною залишалась структура ринку.

Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень на території міста Маріуполь Донецької області, яка міститься на паперових носіях, є ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, відсутня.

Отже, ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є єдиним суб'єктом господарювання на території міста Маріуполь Донецької області, у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01 січня 2013 року права власності на нерухоме майно та їх обтяжень.

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» ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з надання

інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території міста Маріуполь Донецької 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 № 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.

Наказом начальника ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» від 31.05.2019 № 34 «Про зміну вартості норми часу на інвентаризацію нерухомого майна» затверджено та введено в дію з 01.06.2019 вартість однієї норми часу на роботи та послуги по інвентаризації нерухомого майна у розмірі 228,88 грн/год (з ПДВ).

Відповідно до інформації, наданої ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» листом від 27.04.2020 № 658, загальна норма часу на виконання робіт з оформлення довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості складає **1,415 год.** та вартість довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості, що виникло в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, становить 323,86 гривень (з ПДВ) за довідку.

Згідно з Додатком № 5 до Наказу від 31.05.2019 № 34 зазначена вартість Послуги щодо видачі вищенаведеної довідки складається з таких робіт:

№ п/п	Найменування виконаних робіт	Параграф	Норма часу (год.)	Сума (грн. з ПДВ)
1	Замовлення	3.1, 3.3, 3.4, 3.10, 3.14, 3.15	0,464	106,20
2	Формування, друкування та видання довідки про наявність	2.3	0,850	194,54

	зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище			
3	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	3.8	0,101	23,12
	Всього		1,415	323,86

В ході аналізу розрахунку вартості Послуги встановлено, що ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірнику норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», а саме: «приймання, укладання та реєстрація договору», «розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення», «унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце», «зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця», «видача документа замовнику», «виписка рахунків».

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.**

Також, слід зазначити, що робота з «підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (параграф 3.8 розділу 3 «Інші роботи») з нормою часу 0,101 год. за справу, взагалі не стосується 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.

Так, згідно з пунктом 6 розділу 1 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої 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 із змінами та доповненнями (далі – Інструкція), технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

1) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції, капітального ремонту, технічного

переоснащення, реставрації, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;

3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт 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 шляхом реконструкції завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію;

4) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, зазначених у пункті 9 розділу V "Прикінцеві положення" Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

Відповідно до пункту 10 розділу 1 Інструкції за результатами проведення технічної інвентаризації складаються інвентаризаційна справа, у тому числі матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти та обов'язково вносяться відомості про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру).

Отже, при наданні Послуги, основна або поточна інвентаризація не проводиться.

Таким чином, ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» при наданні послуг з видачі довідок про зареєстровані речові права та їх обтяження станом до 01 січня 2013 року завищено норми часу за рахунок збільшення норм часу на **0,565 год.**, що призводить до завищення вартості вказаної послуги.

Такі дії ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до послаблення конкурентних позицій ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» на ринку.

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

Отже, дії ККП «МБТІ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», які полягають у встановленні завищеної вартості на послугу з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, за рахунок завищення норм часу у період з червня 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 12¹, 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 КОМЕРЦІЙНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (ідентифікаційний код - 03336574) 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 обтяжень станом до 01 січня 2013 року.

Про виконання рекомендацій КОМУНАЛЬНОМУ КОМЕРЦІЙНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ – МАРІУПОЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (ідентифікаційний код - 03336574) повідомити Східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (місто Харків, Держпром, 6 під'їзд, 1 поверх, кімната 35) у десятиденний строк 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

Костянтин МЄШКОВ