



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

16.05.2017 р.

Львів

№ 13/05-17рк/к

Львівська обласна рада

вул. Винниченка, 18,
м. Львів, 79008

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

(на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції»)

На виконання доручення Голови Антимонопольного комітету України від 02.03.2017 № 8-01/1282 Львівським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України до Львівської обласної ради направлено запит щодо надання рішення Львівської обласної ради від 16.05.2013 № 763, яким затверджено «Тимчасове положення про порядок обліку нерухомого майна та надання інформації щодо цього майна в зонах обслуговування комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації» (надалі – Тимчасове положення) та повідомлення про внесення до нього змін.

Аналізом інформації Львівської обласної ради (лист від 23.03.2013 № 02-вих-337) та Тимчасового положення, встановлено наступне.

Згідно пункту 1 Тимчасового положення, воно визначає порядок ведення та формування єдиної бази даних обліку об'єктів нерухомого майна та надання інформації щодо цього майна на території обслуговування бюро технічної інвентаризації (надалі – БТІ) і діє до часу врегулювання порядку ведення обліку об'єктів нерухомого майна на законодавчому рівні.

Слід зазначити, що порядок проведення робіт з інвентаризації об'єктів нерухомого майна регламентується Інструкцією з проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики від 24.05.2001 № 127 (надалі – Інструкція), яку розроблено з метою нормативно-методичного

забезпечення діяльності суб'єктів господарювання, що здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до Інструкції (зі змінами, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (надалі – Мінрегіон) від 28.12.2012 № 658) технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні та отримали кваліфікаційний сертифікат (надалі – суб'єкти господарювання).

Тобто, із прийняттям наказу Мінрегіону від 28.12.2012 № 658 діяти на ринку робіт з технічної інвентаризації мають право не лише комунальні підприємства –БТІ, а й інші суб'єкти господарювання.

Відповідно до пункту 1.5 розділу 1 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.

Абзацом третім розділу 11 Інструкції передбачено, що матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться).

До кінця 2012 року технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна на певній території здійснювало одне БТІ, яке й виконувало функції реєстратора нерухомості. Всі матеріали інвентаризаційних справ на кожен об'єкт нерухомого майна певної територіальної одиниці зберігались в одному БТІ, яке також вело облік об'єктів нерухомого майна, розташованого на цій території.

Водночас, відповідно до підпункту 10 пункту «б» статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (із змінами внесеними згідно з Законом № 1878-VI від 11.02.2010), облік відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності відноситься до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад.

Пунктом 2 розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (надалі – Розпорядження) органам місцевого самоврядування рекомендовано забезпечити збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, архівних справ, які зберігаються у комунальних підприємствах БТІ, а також створити умови для доступу юридичних та фізичних осіб до зазначених матеріалів у порядку визначеному органами місцевого самоврядування.

На виконання Розпорядження та реалізуючи повноваження, передбачені підпунктом 10 пункту «б» статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Львівською обласною радою 16.05.2013 прийнято зазначене вище рішення № 763, яким затверджено Тимчасове положення.

Пунктом 2 Тимчасового положення встановлено, що воно регулює відносини, пов'язані з обліком об'єктів нерухомого майна та об'єктів незавершеного будівництва, за винятком земельних ділянок, незалежно від форм власності, на території зон обслуговування БТІ.

У пункті 3 Тимчасового положення облік об'єктів нерухомого майна визначено як процес накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових і електронних носіях.

Пунктом 8 Тимчасового положення встановлено, що облік об'єктів нерухомого майна здійснюється на паперових та електронних носіях шляхом ведення інвентаризаційних книг та інвентаризаційних справ.

Згідно пункту 5 Тимчасового положення, ведення обліку об'єктів нерухомого майна покладається на ОКП ЛОР «Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», КП ЛОР «Стрийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», КП ЛОР «Дрогобицьке міжміське бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», КП ЛОР «Золочівське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», КП ЛОР «Самбірське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», КП ЛОР «Червоноградське міжміське бюро технічної інвентаризації», КП «Городоцьке районне бюро технічної інвентаризації», КП «Мостиське районне бюро технічної інвентаризації», КП «Старосамбірське бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки», згідно з раніше встановленими зонами обслуговування.

Пунктом 9 Тимчасового положення передбачено, що суб'єкт господарювання, який виготовив технічну документацію на об'єкт нерухомого майна, перед видачею замовнику передає її для взяття на облік у відповідне БТІ, для проставляння на всіх примірниках технічної документації штампу «ПРИЙНЯТО НА ОБЛІК» із зазначенням дати, проставленням печатки та підпису директора БТІ.

Пунктом 11 Тимчасового положення при виявленні факту неподання суб'єктом господарювання технічної документації в БТІ для взяття на облік, БТІ зобов'язано інформувати Львівську обласну раду, що надає їй право звертатися у визначеному законом порядку щодо анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Цим же пунктом зобов'язано суб'єктів реєстрації (нотаріусів, реєстраційні служби) приймати до виконання технічну документацію зі штампом БТІ про прийняття на зберігання.

Окрім цього, пунктом 12 Тимчасового положення встановлено, що довідки про технічний стан об'єкта нерухомості, інформацію про власників об'єкта нерухомості, підстави виникнення права власності, копії матеріалів інвентаризаційних справ видаються БТІ на запити та звернення фізичних і юридичних осіб із урахуванням того, що воно є суб'єктом господарювання, діяльність якого здійснюється на підставі госпрозрахунку.

Вказане дає підстави вважати, що з розширенням з 2013 року кола учасників ринку робіт з технічної інвентаризації нові учасники ринку (приватні структури) позбавлені можливості доступу на до створених раніше комунальними підприємствами БТІ інвентаризаційних справ, та проводячи за замовленням роботи, формують нові інвентаризаційні справи з тих об'єктів, що вже підлягали інвентаризації.

Зазначене призводить до ситуації, коли на-один об'єкт нерухомого майна у декількох суб'єктів господарювання формується та зберігається кілька інвентаризаційних справ, чим не виконується пункт 1.5 розділу 1 Інструкції, що у свою чергу призводить до негативних наслідків для споживачів таких послуг.

Також закріплення у Тимчасовому положенні норм, які зобов'язують суб'єкта господарювання надавати її у відповідне БТІ для проставлення штампу «ПРИЙНЯТО НА ОБЛІК», без якого суб'єкти реєстрації не можуть приймати до розгляду технічну документацію, встановлення можливості ініціювання органом місцевого самоврядування звернення до Мінрегіону з метою анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, у разі виявлення факту неподання технічної документації для проставлення такого штампу, а також надання БТІ на оплатній основі іншим учасникам ринку робіт з технічної інвентаризації доступу до вже сформованих інвентаризаційних справ, ставить окремо визначені БТІ в привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку та можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», економічна конкуренція (конкуренція) визначена як змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.

Відповідно до частини 2 статті 4 цього ж Закону органи влади, органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Стаття 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначає, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно - господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Зокрема, антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування визнається надання окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання пільг чи інших переваг, які ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що призводить або може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Отже, дії Львівської обласної ради, які полягають у прийнятті рішення від 16.05.2013 № 763 містять ознаки порушення, передбаченого абзацом б частини 2 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

У зв'язку з наведеним, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», з метою припинення дій, які мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції Адміністративна колегія Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Львівській обласній раді обов'язкові для розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Переглянути та привести у відповідність до вимог чинного законодавства про захист економічної конкуренції рішення Львівської обласної ради від 16.05.2013 № 763 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок обліку нерухомого майна та надання інформації щодо цього майна в зонах обслуговування комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації».

2. Про результати розгляду цих рекомендацій повідомити Львівське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у 30-денний строк з дня їх отримання.

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 органами чи особами, яким вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова

Басараба А.Д.