



ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

12 листопада 2020 року

м. Львів

№ 63/107-р/к

Справа № 63/9-02-98-2020

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

Комунальне підприємство «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи 30047577) (далі – КП «Радивилівське РБТІ») протягом 2017 - 2019 років та січня-жовтня 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в територіальних межах м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області з часткою 100%.

У період 2017 - 2020 років КП «Радивилівське РБТІ» встановлювало 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 01 січня 2013 року, за рахунок завищення загальних норм часу на виконання робіт.

За відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг.

За результатами розгляду справи № 63/9-02-98-2020 такі дії КП «Радивилівське РБТІ» визнано зловживанням 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 01 січня 2013 року, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку (пункт 2 статті 50, пункт 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

На КП «Радивилівське РБТІ» накладено штраф у розмірі 19 000 гривень.

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України розглянувши матеріали справи № 63/9-02-98-2020 про порушення КП «Радивилівське РБТІ» законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та подання відділу досліджень і розслідувань у Рівненській області від 22 жовтня 2020 року № 63-03/190п,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 27 серпня 2020 року № 63/66-рп/к розпочато розгляд справи № 63/9-02-98-2020 за ознаками вчинення Комунальним підприємством «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону, у вигляді зловживання монополієм (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 01 січня 2013 року в частині встановлення таких цін, які неможливо встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (2) Листом від 23.10.2020 року № 63-02/4510 Відповідачеві направлено Подання з попередніми висновками у справі від 22.10.2020 № 63-03/190п.
- (3) Листом від 28 жовтня 2020 року № 434 Відповідач надав Відділенню відповідь на Подання з попередніми висновками.

2. Відповідач

- (4) Відповідачем у справі є Комунальне підприємство «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» (далі – КП «Радивилівське РБТІ»), зареєстровано Радивилівською районною радою 11.03.2003, дата запису: 27.11.2006, номер запису: 1 601 120 0000 000280, ідентифікаційний код юридичної особи 30047577, місцезнаходження: вул. І.Франка, 2, м. Радивилів, Рівненська область, 35500.
- (5) Відповідно до інформації розміщеної в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, основним видом діяльності КП «Радивилівське РБТІ» є діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код КВЕД 71.12).
- (6) Одним з видів діяльності КП «Радивилівське РБТІ» є виконання робіт з технічної інвентаризації будівель та споруд, нерухомого майна громадян, організацій, підприємств та установ, фізичних та юридичних осіб.
- (7) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Радивилівське РБТІ» є суб'єктом господарювання.

3. Визначення монопольного (домінуючого) становища

- (8) Становище КП «Радивилівське РБТІ» 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 в межах м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області визначається 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 05.03.2002р. № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002р. за № 317/6605 (надалі - Методики).
- (9) 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

- (10) Відповідно до пункту 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 (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.
- (11) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «Радивилівське РБТІ»;
 - послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року.
- (12) Інша господарська діяльність КП «Радивилівське РБТІ», крім послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців товару товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище

3.2.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання

- (13) У відповідності до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (14) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

- (15) Необхідність отримання послуги, що досліджується, обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).
- (16) Згідно з статтею 2 зазначеного Закону, 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) Відповідно до частини третьої статті 3 Закону, речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.
- (18) Для підтвердження дійсності речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, власнику (спадкоємцю) такого майна або державному реєстратору, що здійснює державну реєстрацію прав на нього, необхідно отримати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію про наявність зареєстрованого такого права.
- (19) Враховуючи, що послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначена законодавством і не може бути замінена іншою, перелік взаємозамінних товарів не складався.

3.3. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (20) З метою забезпечення реалізації повноважень органів місцевого самоврядування щодо обліку об'єктів нерухомого майна, рішенням Радивилівської міської ради від 27.02.2004р. № 15 надано повноваження КП «Радивилівське РБТІ» щодо обліку нерухомого майна незалежно від форм власності на підвідомчій Радивилівській міській раді території.
- (21) Облік об'єктів нерухомого майна (накопичення, зберігання на постійній основі, узагальнення та опрацювання інформації щодо об'єктів нерухомого майна на паперових та електронних носіях) передбачає, зокрема, надання фізичним та юридичним особам, в тому числі спадкоємцям та правонаступникам юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.
- (22) Виходячи з норм Закону, споживачами досліджуваної послуги є власники, інші правонабувачі або уповноважені ними особи - у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013 року.
- (23) Надавачем послуги з видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли

до 01.01.2013 на території м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області є КП «Радивилівське РБТІ».

3.4. Визначення товарних меж ринку

- (24) 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.
- (25) 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, затвердженою 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.
- (26) 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.
- (27) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обумовлено, 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.
- (28) 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.
- (29) 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).

(30) 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 результатами оприлюднених торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

(33) 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 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.

(34) Необхідність отримання досліджуваної послуги визначена законодавством та не може бути замінена іншою послугою.

(35) Згідно з інформацією, наданою КП «Радивилівське РБТІ» листом від 28 квітня 2020 року № 142, протягом 2017 року було надано платних послуг фізичним та юридичним особам – 431 шт., 2018 року - 560 шт., протягом 2019 року – 439 шт.

(36) Отже, за таких обставин, 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 01 січня 2013 року.

3.5. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

(37) 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.

(38) 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.

- (39) 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), зареєстроване в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення).
- (40) 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 обтяжень» та інших законодавчих актів України» та підключення до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Проведення державної реєстрації прав в межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.
- (41) У межах міста Радивилів та Радивилівського району Рівненської області державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно до 01 січня 2013 року здійснювало КП «Радивилівське РБТІ».
- (42) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, є межі міста Радивилів та Радивилівського району Рівненської області.

3.6. Проміжок часу, стосовно якого визначається становище суб'єктів господарювання на ринку – часові меж ринку

- (43) Відповідно до пункту 7.1 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 зі сталою структурою.
- (44) Рішенням виконавчого комітету Радивилівської міської ради № 15 від 27 лютого 2004 року «Про надання повноважень комунальному підприємству «Радивилівське РБТІ» по реєстрації прав власності на нерухоме майно» надані повноваження КП «Радивилівське РБТІ» щодо обліку відповідно до закону та підзаконних актів об'єктів нерухомого майна, незалежно від форм власності на підвідомчій Радивилівській міській раді території.
- (45) Тобто, всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області та реєстрові книги, велися КП «Радивилівське РБТІ». Відповідно інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно

та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року надавалась КП «Радивилівське РБТІ».

- (46) Вартість послуг і робіт КП «Радивилівське РБТІ» затверджена наказами начальника підприємства від 03.01.2017 №1 та від 31.01.2019 №5.
- (47) Враховуючи вищенаведене, часовими межами ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, визначено проміжок часу, що охоплює 2017 - 2019 рр. та січень-жовтень 2020 року.

3.7. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (48) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (49) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово - комунального господарства України від 28.12.2010 № 658, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28.12.2012 за № 2212/22524, до Інструкції внесені 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).
- (50) Отже, із 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.
- (51) Втім, до 31.12.2012 року технічну інвентаризації об'єктів нерухомого майна в місті Радивилів та Радивилівському районі Рівненської області здійснювало тільки КП «Радивилівське РБТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості.
- (52) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186 (далі – Наказ № 186), зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894, внесені зміни до Інструкції та викладено її у новій редакції. Наказ набув чинності з 15.01.2019 року.
- (53) Ця Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюють суб'єкти господарювання і діє на всій території України.
- (54) Отже, з прийняттям Рішення Радивилівської міської ради № 15 від 27.02.2004р. послуга з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, надається тільки КП «Радивилівське РБТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «Радивилівське РБТІ» інвентаризаційних справ.

- (55) Інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідна фізичним та юридичним особам для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- (56) 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 01 січня 2013 року, на території м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Радивилівське РБТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, зареєстрованих до 01.01.2013 відсутня.
- (57) Виходячи з наведеного частка КП «Радивилівське РБТІ» на ринку послуги з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в межах м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області за період 2017-2019 роки та січня-жовтня 2020 року становила 100 відсотків.

3.8. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (58) 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).
- (59) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний з прийняттям Рішення Радивилівської міської ради від 27.02.2004р. № 15, яким було вирішено, що з метою недопущення порушень законодавства у сфері нерухомості шляхом подвійної реєстрації права на нерухомість та її дублювання, унеможливити несанкціоновану реєстрацію прав на нерухомість на відповідній території реєстраторами інших БТІ, крім КП «Радивилівське РБТІ».
- (60) Внаслідок цього, єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Радивилівське РБТІ».

- (61) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте отримати інформацію щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року може тільки у КП «Радивилівське РБТІ».

3.9. Установлення монопольного (домінуючого) становища)

- (62) 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.
- (63) Отже, ураховуючи вищезазначене, КП «Радивилівське РБТІ» протягом 2017 - 2019 років та січня-жовтня 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року (далі – Послуга) в територіальних межах м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області.

4. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

4.1.Обставини справи

- (64) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання 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.
- (65) 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).
- (66) 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.
- (67) Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони мають роз'яснювальний інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.
- (68) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (69) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника

норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».

- (70) 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.
- (71) 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.
- (72) 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.
- (73) Згідно з роз'ясненням Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у 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 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.
- (74) 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.

Збірником норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта», параграфом 2.3 передбачено зміст роботи по «Формуванню, друкуванню та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище» з нормою часу 0,850 год.

- (75) Наказами начальника КП «Радивилівське РБТІ» від 03.01.2017 № 1 затверджена вартість однієї нормо-години в розмірі 87,05 грн. без ПДВ.; від 31.01.2019 № 5 затверджена вартість однієї нормо-години в розмірі 140,18 грн. без ПДВ.
- (76) Листом від 28.04.2020 № 142 (вх. № 67-01/249 від 06.05.2020) КП «Радивилівське РБТІ» надало розрахунки вартості послуги з формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості.
- (77) Відповідно до розрахунку з січня 2017 року загальна норма часу на виконання вказаної роботи становила 1,528 год. та 0,114 год додатково за кожне прізвище більше одного, вартість робіт становила 133,01 грн. та 9,92 грн. (без ПДВ) за довідку, з січня 2019 року і по даний час загальна норма часу на виконання вказаної роботи становить 1,499 год та 0,114 додатково за кожне прізвище більше одного, вартість робіт становить 203,12 грн. та 15,98 грн. (без ПДВ) за довідку.
- (78) Розрахунок вартості послуги з виготовлення довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості наведений в таблиці:

Таблиця 1

№ п/п	Шифр згідно норм часу (зі змінами від 05.2015)	Найменування робіт	Од. вим.	Норма часу/ год	Норм. Люд.	К-сть од.	Загальна вартість, год/грн.	
							2017 рік	2019 рік
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3.19	Обробка персональних даних	Замовлення	0,334		1	0,334	0,334
2	3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	Справа	0,079		1	0,079	0,079
3	3.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів поточної інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам	справа	0,101		1	0,101	0,101
4	3.15	Виписка рахунків	рахунок	0,069		1	0,069	0,069
5	3.10	Зведення нарядів	об'єкт	0,016		1	0,016	0,016
6	3.14	Видача документів замовнику	документ	0,079		1	0,079	-----
7	2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність	довідка	0,761 0,089	виконавець контролер		0,761 0,089	0,761 0,089

		зарєєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище						
		Всього по рядках 1-7					1,528	1,449
8	2.3	Формування, друкування та видання довідки про наявність зарєєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище	Прізвище	0,761	виконавець		0,761	0,761
				0,089	контролер		0,089	0,089
		Всього по ряд.8					0,114	0,114

Розрахунок вартості послуги з виготовлення довідки про наявність зарєєстрованого права власності на об'єкт нерухомості:

В 2017 році

Разом $1,528+0,114=1,642$ год.

Вартість 1 год – **87,05 грн.**

$/1,528 \times 87,05 = 133,01$ грн. без ПДВ/

$/0,114 \times 87,05 = 9,92$ грн. без ПДВ/ додатково за кожне прізвище більше одного

В 2019 році

Разом $1,449+0,114=1,563$ год

Вартість 1 год – **140,18 грн.**

$/1,449 \times 140,18 = 203,12$ грн. без ПДВ/

$/0,114 \times 140,18 = 15,98$ грн. без ПДВ/ додатково за кожне прізвище більше одного

(79) За результатом аналізу вищезазначеної калькуляції встановлено, що КП «Радивилівське РБТІ» до вартості Послуги включило роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а зазначені в розділі 3 «Інші роботи», зокрема:

- параграф 3.19 – обробка персональних даних (норма часу – 0,334 год.);
- параграф 3.3. розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (норма часу – 0,079 год.);
- параграф 3.8 Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів поточної інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (норма часу -0,101 год);
- параграф 3.15 – виписка рахунків (норма часу 0,069 год.);
- параграф 3.10 – зведення нарядів з визначенням суми заробітної плати кожного виконавця – (норма часу 0,016 год);
- параграф 3.14 - видача документа замовнику (норма часу 0,079 год);

- (80) Крім цього, слід зазначити, що робота «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.
- (81) Так, згідно з пунктом 1.2. розділу 1 Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.01.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:
- 1) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції, капітального ремонту;
 - 2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
 - 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.

В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

- (82) 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.
- (83) Інструкцією, у 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 таких об'єкт.
- (84) Отже, при наданні Послуги, основна та поточна інвентаризація не проводиться.
- (85) Таким чином, при розрахунку вартості Послуги КП «Радивилівське РБТІ» включило роботи, не передбачені Збірником норм часу, внаслідок чого завищило загальні норми часу (год.) в 2017-2018 роках на 0,678 год за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 59,02 грн. (без ПДВ) за довідку, а з січня 2019 і по квітень 2020 на 0,599 год за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 83,97 грн. (без ПДВ) за довідку.
- (86) Разом з тим, за відсутності конкуренції на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, в місті Радивилів та Радивилівському районі, позбавляє КП «Радивилівське РБТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад, спонукання споживачів до отримання послуг саме КП «Радивилівське РБТІ»).

- (87) Враховуючи зазначене, дії КП «Радивилівське РБТІ», які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості послуги із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах м. Радивилів та Радивилівському районі Рівненської області, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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, в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

5. Заперечення Відповідача та їх спростування.

- (88) Листом від 28.10.2020 № 434 (вх.03.11.2020 № 63-01/3231) КП «Радивилівське РБТІ» надало заперечення на подання з попередніми висновками у Справі.
- (89) КП «Радивилівське РБТІ» заперечує факт зайняття протягом періоду з 2017 року по травень 2020 року монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, мотивуючи тим, що КП «Радивилівське РБТІ» займало монопольне становище з 30.07.1998 року – дати створення підприємства по 01.01.2013 року. Як зазначає комунальне підприємство надавачем послуги з видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкти нерухомого майна, права яких виникли до 01.01.2013 року на території м.Радивилів та Радивилівського району Рівненської області є КП «Радивилівське РБТІ» та КП «Рівненське ОБТІ» - період 2017-2020 роки, про що свідчать надані комунальному підприємству документи власників нерухомого майна.
- (90) Втім, зазначені заперечення не можуть бути взяті до уваги, оскільки, як зазначалось вище, монопольне (домінуюче) становище КП «Радивилівське РБТІ» визначалась відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002р. № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002р. за № 317/6605.
- (91) Посилання КП «Радивилівське РБТІ» на отримання відомостей про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження з Державного реєстру прав на нерухоме майно є недоцільним, оскільки, як передбачено «розділом 1 Положення про порядок зберігання матеріалів технічної інвентаризації, затвердженого наказом Держбуду України від 30.01.2002 № 18, що відповідно до п.1.5 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127 та зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773, матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують для надання інформації згідно з чинним законодавством. Матеріали первинної технічної

та поточних інвентаризаційно - оцінювальних робіт зберігаються у бюро технічної інвентаризації.

- (92) До 2013 року, згідно з чинним на той час законодавством, КП «Радивилівське РБТІ» виконувало роботи з технічної інвентаризації та проведення реєстрації прав власності на нерухоме майно на території м.Радивилів та Радивилівського району Рівненської області. Матеріали технічної інвентаризації та реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна зберігалися в одній інвентаризаційній справі.
- (93) Отже, в силу чинного на той час законодавства, як зазначалось вище, єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли у встановленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території м.Радивилів та Радивилівського району Рівненської області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Радивилівське РБТІ», та отримати зазначену інформацію з Державного реєстру прав на нерухоме майно неможливо.
- (94) Тобто, всі інвентаризаційні справи об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, розміщених на території м. Радивилів та Радивилівського району Рівненської області та реєстрові книги, велися КП «Радивилівське РБТІ». Відповідно, інформація про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року надавалась КП «Радивилівське РБТІ».
- (95) Твердження про те, що КП «Рівненське ОБТІ» не дивлячись на надані КП «Радивилівське РБТІ» органом місцевого самоврядування повноваження, щодо обліку об'єктів нерухомого майна, на підвідомчій Радивилівській міській раді території, проводило роботи з видачі технічних паспортів та реєстрацію права власності на паперових носіях в межах м.Радивилів та Радивилівського району Рівненської області, не підтверджено жодним документом.
- (96) КП «Радивилівське РБТІ» листом від 03.11.2020 № 440 (вх.09.11.2020 № 63-01/3349) повідомило, що визнає факт вчинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції щодо складання калькуляції вартості робіт з формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна та просить при визначенні розміру штрафу врахувати важке фінансове становище підприємства, борг по зарплаті складає – 59416,31 грн., а збиток по підприємству – 92500,00 грн. та те, що порушення було припинено в ході розгляду справи.

6.Висновки у Справі.

Отже, доказами, зібраними у Справі, доведено, а зауваженнями й запереченнями Відповідача не спростовано висновок про те, що КП «Радивилівське РБТІ», займаючи з 2017 року по жовтень 2020 року монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли у встановленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Радивилів та Радивилівського району Рівненської

області із часткою 100 відсотків, своїми діями, які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості послуг вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 2 статті 50 та пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним становищем в частині встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

6. Визначення розміру штрафу.

- (97) Зловживання монопольним (домінуючим) становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції (пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).
- (98) Відповідно до абзацу другої 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.
- (99) Листом від 26.10.2020 року № 430 КП «Радивилівське РБТІ» повідомило про чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2019 рік, що становить 732,7 тисячі гривень.
- (100) При визначенні розміру штрафу враховується:
- припинення порушення в ході розгляду справи;
 - важке фінансове становище;
 - тривалість вчинення порушення.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції», затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих в 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 Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати що Комунальне підприємство «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» (місцезнаходження вул. І.Франка, 2, м. Радивилів, Рівненська область, 35500, ідентифікаційний код юридичної особи 30047577) протягом 2017-2019 років та січня-жовтня 2020 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, у межах міста Радивилів та Радивилівського району Рівненської області із часткою 100 відсотків.

2. Визнати дії Комунального підприємства «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації», які полягають у включенні до вартості послуг, робіт, що не передбачені Збірником норм часу, наслідком чого є завищення вартості послуг із надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в

установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року в межах м. Радивилів та Радивилівському районі Рівненської області, порушенням, передбаченим 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, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

3. За порушення, зазначене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення накладити на Комунальне підприємство «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» штраф у розмірі 19 000 гривень.

Відповідно до статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф підлягає оплаті у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Комунальне підприємство «Радивилівське районне бюро технічної інвентаризації» зобов'язане протягом п'яти днів з дня сплати штрафу 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

Ростислав ЛЕЩИШИН