



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**  
**ІВАНО-ФРАНКІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**  
**РЕКОМЕНДАЦІЇ**  
**АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

10.03.2020

м. Івано-Франківськ

№ 59/3-рк/к

ОКП «Івано-Франківське ОБТІ»  
вул. С. Бандери, 77,  
м. Івано-Франківськ, 76014

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

За результатами розгляду заяви гр. Футерка В.Л. (вх. від 14.11.2019 № 603/Ф) з приводу нав'язування додаткових послуг при видачі довідок про технічний стан об'єкта та наявність зареєстрованого права власності на нерухоме майно, в діях ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» виявлено ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Зокрема, в ході розгляду заяви встановлено.

Згідно з відомостями, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, засновником Обласного комунального підприємства «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (вул. С. Бандери, 77, м. Івано-Франківськ, 76014, ідентифікаційний код – 03346064, надалі – ОКП «Івано-Франківське ОБТІ», Підприємство) є Івано-Франківська обласна рада. Основним видом діяльності Підприємства є Діяльність у сфері архітектури (КВЕД 71.11).

Згідно статуту, затвердженого рішенням Івано-Франківської обласної ради від 09.12.2016 №360-11/2016, основними напрямками діяльності Підприємства є технічна інвентаризація, паспортизація і оцінка об'єктів нерухомого майна; виготовлення, оформлення технічної документації на об'єкти нерухомого майна.

Отже, Підприємство, здійснюючи діяльність з надання послуг у сфері нерухомого майна, є суб'єктом господарювання в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

**ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ**

Визначення монопольного (домінуючого) становища ОКП «Івано-Франківське ОБТІ» здійснено 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 (надалі - Методика).

## **1. Об'єкти аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища**

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.

Об'єктами даного аналізу є: суб'єкт господарювання - ОКП «Івано-Франківське ОБТІ», товар - послуга з видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013 (надалі – Послуга).

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

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

Відповідно 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).

Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

Необхідність отримання Послуги обумовлена положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон).

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.

Відповідно до частини 3 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.

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.

## **2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)**

З метою забезпечення реалізації повноважень органів місцевого самоврядування щодо обліку об'єктів нерухомого майна рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013 затверджене Положення про порядок обліку нерухомого майна на території області (надалі – Положення), яке регулює відносини, пов'язані з обліком об'єктів нерухомого майна та об'єктів незавершеного будівництва, за винятком земельних ділянок, незалежно від форми власності, на території області.

Відповідно до Положення, обласним комунальним підприємствам «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації» доручено вести на постійній основі облік об'єктів нерухомого майна на території області.

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 спадкоємцями та правонаступниками юридичних осіб, відомостей щодо належних їм об'єктів нерухомого майна.

Таким чином, виробниками 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 Івано-Франківської області є ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації».

Виходячи з норм Закону, споживачами Послуги є власники, інші право набувачі 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.

## **3. Визначення товарних меж ринку**

Відповідності до пунктів 5.1 – 5.3 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.

Оскільки інформація про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013, міститься в інвентаризаційних справах, які перебувають на обліку в ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» та ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації», Послуга не має взаємозамінних товарів.

Отже, за таких обставин, товарними межами ринку є послуга з видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013.

#### **4. Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

Положенням визначені зони обслуговування (територія, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, право власності на які підлягає державній реєстрації):

- для ОКП «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» – міста Болехів, Калуш, Івано-Франківськ, Богородчанський, Галицький, Долинський, Калуський, Надвірнянський, Рогатинський, Рожнятівський, Тисменицький райони та частина Тлумацького району (м. Тлумач, села Антонівка, Буківна, Бушкалик, Братишів, Вільне, Гончарівка, Діброва, Живачів, Золота Липа, Загір'я, Королівка, Купелів, Локітка, Нижнів, Надорожна, Новосілка, Озеряни, Олешів, Остриня, Палагичі, Петрилів, Підвербці, Попелів, Смерклів, Тарасівка);

- ОКП «Коломийське міжрайонне бюро технічної інвентаризації» – міста Коломия, Яремче та населені пункти Яремчанської міської ради (селище Ворохта, села Дора, Ямна, Микуличин, Татарів, Яблуниця, Паляниця, Вороненко), Коломийський, Снятинський, Косівський, Верховинський, Городенківський райони та частина Тлумацького району (м. Тлумач, села Ісаків, Бортники, Будзин, Вікняни, Гавриляк, Гарасимів, Гончарів, Гостів, Грабичанка, Гринівці, Грушка, Делева, Долина, Жабокруки, Жуків, Колінці, Кутище, Лиса Гора, Луг, Мостище, Мельники, Прибилів, Обертин, Одаїв, Олеша, Олещино, Петрів, Пужники, Сокирчин, Соколівка, Суходіл, Хотимир, Яківка).

При визначенні територіальних (географічних) меж ринку надання Послуг було враховано мінімальну територію, за межами якої придбання товару для споживачів є неможливим.

Отже, територіальними (географічними) межами ринку надання Послуг є зона обслуговування ОКП «Івано-Франківське БТІ», визначена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013.

#### **5. Проміжок часу, стосовно якого має визначатись становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку**

Відповідно до 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.

Ринок, на якому на протязі певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатись, як ринок товару із сталою структурою.

Часовими межами ринку Послуг визначено проміжок часу, що охоплює 2018 - 2019 роки.

#### **6. Встановлення монопольного (домінуючого) становища**

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

Дослідженням встановлено, що відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ОКП «Івано-Франківське БТІ» у період 2018-2019 років займало монопольне становище на ринку послуг з

видачі довідки про технічні показники та наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, права на який виникли до 01.01.2013, в територіальних межах зони обслуговування Підприємства, визначеної рішенням Івано-Франківської обласної ради від 25.06.2013 № 974-22/2013, з часткою 100 відсотків, не маючи при цьому жодного конкурента у визначених територіальних межах.

### **ЗЛОВЖИВАННЯ МОНОПОЛЬНИМ (ДОМІНУЮЧИМ) СТАНОВИЩЕМ НА РИНКУ**

За інформацією заявника, при зверненні до ОКП «Івано-Франківське БТІ» за отриманням інформації про зареєстроване право на об'єкт нерухомого майна, що входить до складу спадкового майна заявника, йому повідомлено, що вартість такої довідки становить 1820,50 грн. За поясненнями працівників Підприємства, окрім складання довідки, до складу послуги входить проведення технічної інвентаризації нерухомого майна з видачею нового технічного паспорту. При цьому, у заявника наявний технічний паспорт на зазначений об'єкт, змін у його плануванні та складі не було.

Аналізом інформації, отриманої Відділенням на вимогу голови Відділення від 20.11.2019 № 59-02/1898, встановлено.

Наказом Підприємством від 27.08.2015 № 34 відповідно до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, затверджені Комплексні норми часу на роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (надалі – Комплексні норми).

Згідно з Комплексними нормами, до складу робіт по складанню та видачі Довідки входять: основні роботи (вихід для виконання робіт з інвентаризації об'єктів нерухомого майна, обстеження об'єкту із зіставленням планів і форм на місці для встановлення відповідності складу об'єкту, складання акта поточних змін, заповнення штамтів, складання технічного паспорту, зняття копій з інвентаризаційних матеріалів, виготовлення довідки про показники об'єкта, таксування виконаних робіт, підшивання матеріалів) та інші роботи (приймання, укладання та реєстрація договору, обробка персональних даних, робота з інвентаризаційною справою, складання акта виконаних робіт, видача документа замовнику, виписка рахунків).

Вартість робіт на складання та видачу Довідок у 2018-2019 роках затверджена наказами Підприємства від 31.07.2017 № 20 (з 01.08.2017), від 14.05.2018 № 9 (з 15.05.2018). У 2018 році вартість Довідок в залежності від виду нерухомого майна складала від 842 до 1290 гривень, у 2019 році – від 1362 до 1820 гривень.

Норми часу на складання Довідки в залежності від типу об'єкта нерухомого майна становлять від 4,954 до 6,620 год., при цьому норми часу на роботи, пов'язані з його інвентаризацією (обстеження об'єкту із зіставленням планів і форм на місці для встановлення відповідності складу об'єкту, складання акта поточних змін, заповнення штамтів, складання технічного паспорту, зняття

копій з інвентаризаційних матеріалів, виготовлення довідки про показники об'єкта, таксування виконаних робіт) складають близько двох годин.

Механізм проведення суб'єктами господарювання технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності визначений Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України 24.05.2001 № 127 (надалі – Інструкція).

Відповідно до пункту 6 Інструкції, технічну інвентаризацію проводять у випадках прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів; перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт; 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.

Однак, внаслідок того, що роботи з технічної інвентаризації об'єкту входять до вартості Довідки, заявник, у разі відсутності необхідності та підстав для її проведення, не має можливості відмовитись від оплати таких робіт.

ОКП «Івано-Франківське БТІ» є єдиним суб'єктом господарювання, який може надавати Послуги у визначених територіальних межах.

Необхідність отримання Довідки стосується широкого кола споживачів, оскільки відомості про значну частину об'єктів нерухомого майна, права на які виникли до 01.01.2013, відсутні в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі набуття, зміни або припинення речових прав на таке нерухоме майно, яке розташоване у зоні обслуговування Підприємства, його власнику (спадкоємцю) або державному реєстратору необхідно звернутись до ОКП «Івано-Франківське БТІ» за отриманням Послуги, яка не може бути замінена жодною іншою послугою.

Включення у вартість Послуг робіт з технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна призводить до ущемлення інтересів споживачів, які не мають можливості відмовитись від отримання Послуги та змушені оплачувати Підприємству роботи з технічної інвентаризації об'єкта, які є для них непотрібними.

Такі дії Підприємства були б неможливими за умови існування значної конкуренції на ринку, оскільки Підприємство, відчуючи конкурентний тиск, прагнуло б задля утримання споживачів надавати якісніші та дешевші послуги, порівняно із послугами конкурентів, при цьому споживачі у разі незадоволення якістю та/або вартістю послуг мали б змогу обрати інше підприємство – надавача відповідних послуг.

З метою всебічного та об'єктивного аналізу зазначеного питання, Відділення отримало інформацію від КП «Архітектурно-планувальне бюро» (надалі – КП «АПБ»), яке надає Послуги на території Закарпатської області.

Встановлено, що КП «АПБ» видаються Довідки двох видів:

- довідка-характеристика з обстеженням (вартість складає від 1000 до 1900 грн. в залежності від типу нерухомого майна);
- довідка-характеристика без обстеження (вартість складає від 500 до 830 грн. в залежності від типу нерухомого майна).

Отже, споживачі КП «АПБ» мають можливість отримати Довідку, яка складається без проведення робіт з інвентаризації об'єкту нерухомого майна та має нижчу ціну, а у разі потреби, замовити Довідку, у вартість якої включена вартість обстеження об'єкту.

Відповідно до пункту 1 частини 2 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку.

Згідно з частиною третьою цієї статті зловживання монопольним становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Дії ОКП «Івано-Франківське БТІ», які полягають у включенні у вартість 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, вартості робіт з технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, які згідно чинного законодавства надаються за бажанням споживача, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини 2 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.

Враховуючи вищенаведене, керуючись пунктом 10 статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 3 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, зі змінами, адміністративна колегія Івано-Франківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### РЕКОМЕНДУЄ:

Обласному комунальному підприємству «Івано-Франківське обласне бюро технічної інвентаризації» (вул. С. Бандери, 77, м. Івано-Франківськ, 76014, ідентифікаційний код – 03346064) припинити дії, які містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 1 частини 2 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, а

також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості 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.

Рекомендації адміністративної колегії територіального відділення згідно із вимогами ст. 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є обов'язковими для розгляду.

Про результати розгляду цих рекомендацій необхідно повідомити Івано-Франківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (76018, м. Івано-Франківськ, вул. Незалежності, 6, Головоштамт, а/с № 22) в десятиденний строк з дня їх отримання, в тому числі, надати підтвердуючі матеріали.

Відповідно до частини 3 статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» 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 порушень, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

Голова адміністративної колегії,  
голова відділення

Т. Савчин

Члени Колегії

В. Тимків

М. Кривоніс