



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«12» травня 2017 року

№ 9 -рк

м. Київ

Ірпінська міська рада
вул. Шевченка, буд. 2-А,
м. Ірпінь, Київська обл., 08200

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

На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 02.03.2017 до № 8-01/1282 Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі - Відділення) здійснено аналіз Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна в межах територіальної громади міста Ірпінь, затвердженого рішенням Ірпінської міської ради Київської області № 1054-15-VII від 13.07.2016 на відповідність законодавству про захист економічної конкуренції (надалі – Положення).

За результатами аналізу Положення та інших наявних матеріалів Відділенням встановлено наступне.

Ірпінська міська рада відповідно до статей 5 та 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» входить до системи місцевого самоврядування та є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

Місцезнаходження: 08200, Київська обл., м. Ірпінь, вул. Шевченка, буд. 2-А, ідентифікаційний код 33800777.

Відповідно до підпункту 10 пункту "б" статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать делеговані повноваження щодо обліку відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності.

Згідно з 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 (із змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (надалі – Мінрегіон України) від 28.12.2012 № 658) (надалі – Інструкція), розробленої відповідно до чинного законодавства з метою нормативно-методичного забезпечення діяльності суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (надалі - Суб'єкти господарювання), 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 України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України "Про

архітектурну діяльність" та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року N 554 "Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури".

Отже, з 2013 року на ринку робіт з технічної інвентаризації мають право діяти окрім комунальних підприємств – бюро технічних інвентаризацій й інші Суб'єкти господарювання.

Відповідно до пункт 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 пункту 11 Інструкції передбачено, що матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться).

Згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» органам місцевого самоврядування рекомендовано, зокрема:

- забезпечити збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються у бюро технічної інвентаризації – комунальних підприємствах;

- сприяти розміщенню органів державної реєстрації прав на нерухоме майно, утворених Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку (надалі – Органи державної реєстрації прав), у приміщеннях, в яких до 1 січня 2013 року розташовувалися реєстратори бюро технічної інвентаризації, та функціонуванню зазначених органів;

- вирішити в установленому законодавством порядку питання передачі Органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ.

Своїм рішенням від 13.07.2016 № 1054-15-VII (надалі – Рішення) Ірпінська міська рада, зокрема:

1. Затвердила Положення.
2. Доручила комунальному підприємству «Ірпінське бюро технічної інвентаризації» Ірпінської міської ради (надалі – КП «Ірпінське БТІ») вести на постійній основі облік об'єктів нерухомого майна в межах територіальної громади міста.
3. Зобов'язала суб'єктів господарювання протягом трьох місяців з моменту набрання чинності даного Положення, передати на зберігання в комунальне підприємство «Ірпінське БТІ» інвентаризаційні справи, які були ними виготовлені, починаючи з початку їхньої діяльності.

Пунктами 1 та 2 Положення встановлено, що воно визначає порядок ведення та формування єдиної бази даних обліку об'єктів нерухомого майна та надання інформації щодо цього майна та регулює відносини, пов'язані з обліком об'єктів нерухомого майна та об'єктів незавершеного будівництва, за винятком земельних ділянок незалежно від форми власності, в межах територіальної громади міста.

Відповідно до пункту 5 Положення ведення обліку об'єктів нерухомого майна покладається на КП «Ірпінське БТІ», в межах територіальної громади міста Ірпінь.

Згідно з пунктом 6 Положення обліку підлягають:

- об'єкти нерухомого майна, право власності, на які підлягає державній реєстрації,
- об'єкти розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення :

- 1) багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки;
- 2) одноквартирні (садибні) житлові будинки;
- 3) багатофункціональні будинки і комплекси;
- 5) квартири, нежитлові приміщення;
- 4) будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;

5) споруди (інженерні (магістральні трубопроводи і т. п.), гідротехнічні, захисні споруди цивільної оборони (цивільного захисту тощо, їх частини).

6) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

7) господарські будівлі (сараї (хліви), гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, сміттєзбірники тощо);

8) господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо);

9) садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських: багатоповерхові, підземні, одноповерхові-блокові);

10) об'єкти незавершеного будівництва;

11) земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамба тощо).

Разом з тим, відповідно до розділу 2 Інструкції, до об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, належать:

- багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки;
- одноквартирні (садибні) житлові будинки;
- багатофункціональні будинки і комплекси;
- будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;

- господарські будівлі (сараї (хліви), гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, сміттєзбірники тощо);

- господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо);

- садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських: багатоповерхові, підземні, одноповерхові-блокові);

- захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони)) (ДБН В 2.2.5-97 "Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони", ДБН А 3.1-9-2000 "Управління, організація і технологія. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом захисних споруд цивільної оборони та їх утримання»).

Отже, Ірпінською міською радою до переліку об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації було включено об'єкти, які не передбачені Інструкцією, зокрема: будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо; об'єкти незавершеного будівництва; та земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамба тощо).

Згідно з пунктом 7 Положення облік нерухомого майна здійснюється на паперових та електронних носіях шляхом ведення інвентаризаційних книг та інвентаризаційних справ.

Відповідно до пункту 8 Положення суб'єкт господарювання, який виготовив технічну документацію на об'єкт нерухомого майна, перед видачею її замовникові передає, для взяття на облік у КП «Ірпінське БТІ», якому доручено вести цей облік в межах територіальної громади міста Ірпінь, інвентаризаційну справу та технічні паспорти сформовані згідно з нормами чинного законодавства щодо порядку інвентаризації об'єктів нерухомого майна, для проставлення на всіх примірниках технічної документації штамп наступного змісту: «Прийнято на облік (дата) МП Директор КП «Ірпінське БТІ». Інвентаризаційна справа залишається в КП «Ірпінське БТІ» для зберігання.

Пунктом 9 Положення визначено, що об'єкти нерухомого майна щодо яких не оформлена технічна документація із штампом про взяття на облік, передбаченим пунктом 8 Положення, до обліку не приймаються.

Разом з тим, пунктом 12 Положення передбачено, що КП «Ірпінське БТІ» зобов'язане інформувати Ірпінську міську раду про виявлені факти неподання технічної документації Суб'єктом господарювання до КП «Ірпінське БТІ», для взяття на облік, з відповідним зверненням, про анулювання (скасування) сертифіката, який надає право суб'єкту господарювання проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна. Суб'єктам державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, Інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю міста Ірпінь, нотаріусам та іншим виконавчим органам влади, підприємствам і організаціям, які в своїй діяльності використовують матеріали технічної інвентаризації, приймати на виконання лише технічну документацію із штампом КП «Ірпінське БТІ» встановленого зразка про «прийняття на облік».

Крім того, відповідно до пункту 13 Положення, КП «Ірпінське БТІ» надає довідки про технічний стан об'єкта нерухомості, інформацію про власників об'єкта нерухомості, підстави виникнення права власності, копії матеріалів інвентаризаційних справ на запити та звернення, як фізичних, так і юридичних осіб, з урахування того, що КП «Ірпінське БТІ» є суб'єктом господарювання, діяльність якого здійснюється на підставі госпрозрахунку.

Таким чином, внаслідок визначення Ірпінською міською радою КП «Ірпінське БТІ» як суб'єкта, який здійснює облік об'єктів нерухомого майна, а також зберігає інвентаризаційні справи, Суб'єкти господарювання – учасники ринку робіт з технічної інвентаризації, зокрема приватні структури, позбавлені можливості доступу до створених раніше інвентаризаційних справ, та виконуючи роботи з технічної інвентаризації, можуть формувати нові інвентаризаційні справи на ті об'єкти, які вже підлягали інвентаризації.

Зазначене може призвести до створення декількох інвентаризаційних справ на один об'єкт нерухомого майна, що, в свою чергу, може призвести до негативних наслідків для споживачів цих послуг.

Отже, зазначені норми пунктів 8, 9, 12 та 13 Положення, ставить КП «Ірпінське БТІ» у привілейоване становище порівняно з іншими учасниками ринку – конкурентами КП «Ірпінське БТІ» та можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (надалі - Закон) органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Статтею 15 Закону визначено, 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.

Антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю визнаються, зокрема 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.

Таким чином, дії Ірпінської міської ради щодо прийняття рішення від 13.07.2016 № 1054-15-VII, мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого абзацом шостим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого

самоврядування шляхом 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.

Враховуючи наведене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Ірпінській міській раді обов'язкові для розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Переглянути Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна в межах територіальної громади міста Ірпінь, затвердженого рішенням Ірпінської міської ради Київської області № 1054-15-VII від 13.07.2016 та привести їх у відповідність до вимог законодавства про захист економічної конкуренції.

Про результати розгляду рекомендацій повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **двомісячний строк** з дня їх отримання з наданням підтверджуючих документів.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини третьої 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 порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

**Голова адміністративної колегії –
Голова відділення**



О. Хмельницький