



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ЧЕРНІГІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

26 березня 2019 року

м. Чернігів

№ 75/02/01-р/к  
Справа № 02-05/01-2018

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Городнянська районна рада прийняла рішення від 27.07.2017 № 218 «Про затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, доступу до матеріалів технічної інвентаризації нерухомого майна та реєстрових книг на території м. Городні та Городнянського району» (далі - Положення), згідно з яким Комунальне підприємство «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації» надавало послуги з ведення обліку об'єктів нерухомого майна.

За результатами розгляду адміністративною колегією Відділення справи № 02-05/01-2018 такі дії Городнянської районної ради визнано антиконкурентними діями, що стосуються надання окремого суб'єкту господарювання (Комунальному підприємству «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації») переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів, та є порушенням абзацу сьомого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідача зобов'язано в подальшому при здійсненні владних повноважень дотримуватись вимог законодавства про захист економічної конкуренції.

Адміністративна колегія Чернігівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянувши матеріали справи № 02-05/01-2018 (далі – Справа) про порушення Городнянською районною радою законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50, абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання з попередніми висновками у Справі відділу досліджень і розслідувань від 01.03.2019 № 75/1 - пв/к,

#### ВСТАНОВИЛА:

##### 1. Процесуальні дії

(1) Розпорядженням адміністративною колегією Відділення від 12.02.2018 за № 01-2018/01-рп/к розпочато розгляд Справи за ознаками вчинення Городнянською районною радою порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді вчинення антиконкурентних дій, які

полягають у прийнятті рішення від 27 липня 2017 року № 218 «Про затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, доступу до матеріалів технічної інвентаризації нерухомого майна та реєстрових книг на території м. Городні та Городнянського району» шляхом надання окремому суб'єкту господарювання (КП «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації») переваг, що ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів, які можуть призвести до недопущення конкуренції.

Комунальне підприємство «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації» (ідентифікаційний код юридичної особи: 31533119; види діяльності за КВЕД: 96.09. Надання інших індивідуальних послуг, н.в.і.у.) (далі - БТІ) є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(2) Головою Відділення надіслано Відповідачу лист про надання інформації від 13.02.2019 № 75-02/364/374.

(3) Із супровідним листом від 01.03.2019 № 75-02/466/483 Відповідачеві було направлено Подання з попередніми висновками № 75/1-пв/к у справі № 02-05/01-2018 (отримано: 05.03.2019 - повідомлення про вручення рекомендованого відправлення від 01.03.2019 № 14000 3526292 1).

(4) Відповідь та зауваження на Подання з попередніми висновками від Городнянської районної ради не надходили.

(5) Відповідачем надіслано копію рішення Ради від 21.03.2019 № 394 «Про втрату чинності рішення районної ради № 218 від 27.07.2017 «Про затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, доступу до матеріалів технічної інвентаризації нерухомого майна та реєстрових книг на території м. Городні та Городнянського району»».

## 2. Відповідач

(6) Відповідачем у справі є Городнянська районна рада (ідентифікаційний код юридичної особи: 24843163, місцезнаходження: вул. Троїцька, 10, м. Городня, Чернігівська область, 15100) (далі – Городнянська райрада, Рада, Відповідач).

(7) Городнянська райрада здійснює свої повноваження відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі - Закон) та в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень (частина перша статті 59 Закону).

Згідно з частиною другої статті 10 Закону районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст, у межах повноважень, визначених Конституцією України, цим та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами.

Повноваження районних рад передбачені статтею 43 Закону.

Крім того, районні ради можуть розглядати і вирішувати на пленарних засіданнях й інші питання, віднесені до їх відання цим та іншими законами (частина 2 статті 43 Закону).

Акти ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території (частина перша статті 73 Закону).

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна.

Пунктом 2 Розпорядження Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» рекомендовано органам місцевого самоврядування, зокрема: забезпечити

збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються у бюро технічної інвентаризації - комунальних підприємствах; вирішити в установленому законодавством порядку питання передачі органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ.

Але Відповідач затвердив Положення в супереч вимогам вказаного закону та розпорядження.

### 3. Опис ринку, на якому відбулися антиконкурентні дії Відповідача

(8) Послуги з проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна в межах міста Городня та Городнянського району надають БТІ та ФОП Міненко Н.М.

(9) Відносини на ринку обліку та зберігання матеріалів технічної інвентаризації регулюються, зокрема: Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773, у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 26.07.2018 № 186, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 20.12.2018 за № 1442/32894, чинного з 15.01.2019) (далі – Інструкція), вимогам яких суперечать окремі пункти Положення.

Положенням передбачено, зокрема:

- ведення обліку об'єктів нерухомого майна покладено на Комунальне підприємство «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації» (пункт 2.2.);
- облік об'єктів нерухомого майна здійснюється на паперових або електронних носіях шляхом ведення інвентаризаційних книг та інвентаризаційних справ; інвентаризаційні книги повинні бути пронумеровані, прошнуровані та скріплені печаткою БТІ (пункт 2.5.);
- інвентаризаційна справа зберігається в БТІ (пункт 2.6.);
- суб'єкт господарювання один раз, під час першого звернення до БТІ, подає копію кваліфікаційного сертифіката та документа про реєстрацію (пункт 2.7.);
- у разі відповідності поданих документів матеріалам технічної інвентаризації БТІ заповнюється та завіряється печаткою відповідна відмітка на технічному паспорті, після чого технічний паспорт повертається суб'єкту господарювання (пункт 2.9.);
- прийняття БТІ на постійне зберігання матеріалів технічної інвентаризації від суб'єкта господарювання проводиться на платній договірній основі (пункт 2.11.);
- протягом двох місяців з моменту набрання чинності Положенням суб'єкти господарювання передають на зберігання БТІ виготовлені ними другі примірники інвентаризаційних справ з 08.01.2013 (пункт 2.13.);
- звернення БТІ до суб'єкта господарювання за письмовим роз'ясненням у випадку неподання суб'єктом господарювання технічної документації в БТІ (пункт 2.14.);
- суб'єктам державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, Інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю, 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 БТІ про прийняття на зберігання (пункт 2.16.).

(10) В свою чергу, пунктом 2 Розпорядження Кабінету Міністрів України від 04.02.2013 № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» рекомендовано органам місцевого самоврядування, зокрема: забезпечити збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються у бюро технічної інвентаризації - комунальних підприємствах; вирішити в установленому законодавством порядку питання передачі

органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, а розділом «І. Загальні положення» Інструкції встановлено:

- технічна інвентаризація - комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін зазначених характеристик за певний період часу (у разі наявності попередньої інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) та обов'язковим внесенням відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру) (пункт 2);

- технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна проводять виконавці - суб'єкти господарювання (суб'єкт господарювання – це фізична особа - підприємець або юридична особа, у складі якої працюють один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність») (пункти 2, 7);

- за результатами проведення технічної інвентаризації складаються інвентаризаційна справа, у тому числі матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти та обов'язково вносяться відомості про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру) (пункт 10);

- інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт. Інвентаризаційна справа має свій інвентаризаційний номер, який надає зберігач (пункт 2);

- складовими частинами інвентаризаційної справи є: опис інвентаризаційної справи; матеріали технічної інвентаризації; інші документи, що характеризують об'єкт нерухомості (пункт 11);

- зберігач - юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна. **Зберігач не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна** (пункт 2);

- **інвентаризаційна справа** формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у зберігача за місцезнаходженням (адреса) такого об'єкта у паперовому вигляді. У разі ліквідації, реорганізації, зміни виду діяльності, припинення дії кваліфікаційного сертифіката суб'єкт господарювання передає матеріали технічної інвентаризації нерухомого майна до зберігача (пункт 27);

- перед виконанням робіт з технічної інвентаризації суб'єкт господарювання звертається до зберігача із запитом про надання копій матеріалів технічної інвентаризації, крім випадку наявності відомостей про об'єкт нерухомого майна у Реєстрі об'єктів нерухомого майна. Зберігач у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання запиту, надає копії матеріалів попередньої технічної інвентаризації. У разі неможливості надати матеріали попередньої технічної інвентаризації зберігач протягом п'яти робочих днів з дня отримання запиту надає обґрунтовану відповідь із посиланням на причини або надає повідомлення про відсутність матеріалів технічної інвентаризації на об'єкт нерухомості за формою додатку 17 до Інструкції (пункт 28);

- після проведення технічної інвентаризації суб'єкт господарювання, що її проводив, протягом тридцяти календарних днів передає матеріали технічної інвентаризації до зберігача, про що на другому екземплярі матеріалів технічної інвентаризації, які зберігаються у суб'єкта господарювання, проставляються відповідна відмітка та підпис уповноваженої особи зберігача (пункт 28);

- інформація, яка міститься в технічних паспортах, має відповідати матеріалам технічної інвентаризації. Матеріали технічної інвентаризації, що передаються, мають містити опис, бути прошнуровані, пронумеровані та скріплені підписом керівника суб'єкта

господарювання, який проводив інвентаризацію (для юридичних осіб), а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката (пункт 28).

(11) Рада, надаючи БТІ повноваження щодо обліку об'єктів нерухомого майна, вважає: такі повноваження «можуть бути делеговані відповідним підприємствам, установам, організаціям» (мова оригіналу, лист вих. від 07.11.2017 № 05-16/80, вх. від 13.11.2017 № 01-11/663) – що суперечить положенням абзацу чотирнадцятого статті 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»: делеговані повноваження – це повноваження органів виконавчої влади, надані органом місцевого самоврядування, та повноваження органів місцевого самоврядування, які передаються відповідним місцевим державним адміністраціям за рішенням районних, обласних рад.

(12) Як зазначалось вище, повноваження щодо обліку відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності належать органу місцевого самоврядування.

(13) Повноваження у сфері державної реєстрації прав здійснюються, зокрема: суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи рад (набувають повноважень у разі прийняття відповідною радою такого рішення), Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації та акредитовані суб'єкти (стаття 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

(14) Зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна (частина перша статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

(15) Отже, БТІ, яке надає послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, не може вести облік об'єктів нерухомого майна та бути зберігачем інвентаризаційних справ об'єктів такого майна.

(16) Враховуючи, що ринок робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомості в межах міста Городня і Городнянського району є конкурентним, оскільки послуги на ньому надає і Фізична особа-підприємець Міненко Наталія Миколаївна (інформація Городнянської районної державної адміністрації вих. від 30.03.2018 № 01-25/425 вх. від 02.04.2018 № 01-11/260), вимоги Положення ставлять БТІ в привілейоване становище на цьому ринку та позбавляють суб'єктів господарювання - учасників ринку робіт з технічної інвентаризації можливості доступу до створених раніше інвентаризаційних справ, що, в свою чергу, може призвести до створення декількох інвентаризаційних справ на один об'єкт нерухомого майна та негативних наслідків для споживачів цих послуг.

#### 4. Правова кваліфікація дій Відповідача

(17) Згідно з абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями є 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.

(18) Як свідчать матеріали Справи, підтверджені зібраними доказами, а саме рішенням Ради від 27.07.2017 № 218 про затвердження Положення, яким покладено на БТІ повноваження надавати послуги з ведення обліку об'єктів нерухомого майна всупереч вимогам чинного законодавства, що надало БТІ переваги в порівнянні з конкурентами, Радою вчинено антиконкурентні дії.

(19) За результатами розгляду Справи, на підставі зібраних доказів доведено, що Рада вчинила порушення, передбачене абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(20) Ураховуючи вищезазначене, дії Відповідача щодо прийняття рішення від 27.07.2017 № 218 «Про затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого

майна, доступу до матеріалів технічної інвентаризації нерухомого майна та реєстрових книг на території м. Городні та Городнянського району», згідно з яким Комунальне підприємство «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації» протягом липня 2017 року – березня 2019 року надавало послуги з ведення обліку об'єктів нерухомого майна, кваліфіковано Відділенням як антиконкурентні дії, що полягають у наданні окремому суб'єкту господарювання (Комунальному підприємству «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації») переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

#### 5. Заперечення Відповідача та їх спростування

(21) Заперечення на Подання з попередніми висновками у Справі від Відповідача не надходили.

#### 6. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у Справі

(22) Таким чином, доказами, зібраними у Справі, доводиться висновок адміністративної колегії Відділення про те, що дії Городнянської райради, які полягають у прийнятті рішення від 27.07.2017 № 218 про затвердження Положення, яким БТІ надано повноваження з ведення обліку об'єктів нерухомого майна, є антиконкурентними діями, що стосуються надання окремому суб'єкту господарювання переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів.

(23) Такі дії Відповідача заборонені відповідно до частини 3 статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи вищевикладене та керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами), пунктами 29, 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у 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 Чернігівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що Городнянська районна рада Чернігівської області (ідентифікаційний код юридичної особи: 24843163; місцезнаходження: вул. Троїцька, 10, м. Городня, Чернігівська область, 15100) своїми діями, які полягали у прийнятті рішення від 27.07.2017 № 218 «Про затвердження Положення про порядок обліку об'єктів нерухомого майна, доступу до матеріалів технічної інвентаризації нерухомого майна та реєстрових книг на території м. Городні та Городнянського району», згідно з яким Комунальне підприємство «Городнянське районне госпрозрахункове бюро технічної інвентаризації» надавало послуги з ведення обліку об'єктів нерухомого майна, вчинила порушення, передбачене пунктом 3 статті 50 та абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які стосуються надання окремому суб'єкту господарювання переваг, які ставлять його у привілейоване становище стосовно конкурентів.

2. Зобов'язати Відповідача в подальшому при здійсненні владних повноважень дотримуватись вимог законодавства про захист економічної конкуренції.

Рішення може бути оскаржено до господарського суду Чернігівської області у двомісячний строк з дня одержання копії рішення.

Голова



В.В. Виноградов