



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

24 червня 2016 року

м. Тернопіль

№36- рк/к

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

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання Другого відділу досліджень та розслідувань від 23.06.2016 № 95 «Про виявлені ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції» встановила наступне.

В ході реалізації повноважень щодо здійснення контролю за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції територіальним відділенням, на підставі статті 3, пункту 12 статті 17 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", проводилось дослідження ринку надання послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у області. При аналізі отриманих матеріалів встановлено наступне.

Згідно частини першої статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно - господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання; суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією.

Відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму, здійснення заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється в т.ч. органами місцевого самоврядування.

Теребовлянська районна рада (надалі Рада) (48100, м. Теребовля, вул. Кн.Василька, 104-А) відповідно до статті 1 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" (надалі - Закон) є органом місцевого самоврядування, що представляє спільні інтереси територіальної громади міста Теребовля та Теребовлянського району.

Органи місцевого самоврядування відповідно до статті 16 цього Закону є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до Закону.

Відповідно до частини 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.

Згідно частини першої статті 73 Закону акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) 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.

Відповідно до частини третьої статті 23 Господарського кодексу України правові акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування, прийняті в межах їх повноважень, є

обов'язковими для виконання усіма учасниками господарських відносин, які розташовані або здійснюють свою діяльність на відповідній території.

Відповідно до статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Бюро технічної інвентаризації, є комунальним підприємством, засновником якого, як правило, є районна рада. Таким чином, як власник БТІ, районна рада має всі повноваження щодо врегулювання питань, що стосуються його діяльності.

Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001р. № 127, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 10.07.2001р. за № 582/5773 (зі змінами) (надалі - Інструкція).

Згідно пункту 1.1 розділу 1 Інструкції вона розроблена відповідно до чинного законодавства з метою нормативно - методичного забезпечення діяльності суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до абзацу п'ятого пункту 3.1. розділу 3 Інструкції технічній інвентаризації підлягають об'єкти (згідно з розділом 2) всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках (за окремими поштовими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно: будинки, включаючи прибудови та надбудови, громадські та виробничі будинки, господарські будівлі та споруди, а також вбудовані та окремо розташовані захисні споруди.

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.

Відповідно до абзацу четвертого пункту 3.1 розділу 3 Інструкції **роботи з інвентаризації всіх об'єктів повинні здійснюватися на замовлення та за обов'язковою участю замовника (замовників), у присутності якого (яких) проводиться обстеження, що фіксується в абрисі чи ескізі, з обов'язковим підписанням ним (ними) цих документів.** При проведенні технічної інвентаризації визначення вартості об'єктів виконується за бажанням замовника.

Термін виконання робіт з технічної інвентаризації встановлюється договором на виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомості.

Розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

Розділом 11 Інструкції передбачено, що у разі виявлення змін щодо складу, технічного стану, власників будинків тощо, суб'єкти господарювання вносять до інвентаризаційних документів відповідні виправлення та доповнення.

Виконання даних вимог є можливим лише за умови доступу до матеріалів інвентаризаційних справ.

Отже, згідно пункту 3.1 розділу 3 та розділу 11 Інструкції, інвентаризаційна справа відкривається на кожен об'єкт нерухомості за поштовою адресою. Всі зміни щодо складу та технічного стану об'єктів нерухомості, повинні бути сконцентровані в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться).

Саме після ознайомлення з матеріалами інвентаризаційної справи можна дійти висновку про наявність або відсутність змін у складі та технічному стані об'єкту нерухомості, наявність або відсутність об'єктів самочинного будівництва.

У пункті 1.5. розділу 1 Інструкції закріплено, що 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.

04.02.2013 року Кабінетом Міністрів України було прийнято розпорядження №47-р "Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно", пунктом 2 якого **органам місцевого самоврядування рекомендовано**, зокрема:

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

- передбачити безоплатний доступ до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ для державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно з метою належного опрацювання ними запитів, що надходять в установленому порядку;

- створити умови для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування;

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

Статтею 117 Конституції України визначено, що Кабінет Міністрів України в межах своєї компетенції видає постанови і розпорядження, які є обов'язковими до виконання.

Нарівні з суб'єктами господарювання - бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), правом виконувати технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, наділений будь-який інший суб'єкт господарювання при дотриманні (виконанні) ним вимог законодавства, зокрема, підпункту 1.4 пункту 1 Інструкції.

Відповідно, такий суб'єкт господарювання має право доступу до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування.

Зокрема, таке право виникає при наявності відповідних договірних відносин між суб'єктом господарювання, як виконавцем робіт по проведенню технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, та замовником, якому належить об'єкт нерухомості.

З метою з'ясування яким чином у Тереховлянському районі врегульовано питання виконання рекомендацій Кабінету Міністрів України (розпорядження №47-р), Відділенням направлено Раді запит від 01.06.2016 №7/655 про надання інформації та документів.

Рада повідомила, що у Тереховлянському районі послуги, на ринку робіт з технічної інвентаризації надаються Тереховлянським бюро технічної інвентаризації та фізичною особою-підприємцем Бондаренко С.І. Інвентарні справи створені Тереховлянським БТІ у них і зберігаються та використовуються для надання послуг з технічної інвентаризації.

Жодних рішень (розпоряджень, тощо), якими встановлюється або планується встановлення порядку та умов доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, в тому числі, які зберігаються в Тереховлянському БТІ; порядку передачі органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ Радою не приймалось.

З метою врегулювання ринку послуг по технічній інвентаризації нерухомого майна, Рада надала ряд пропозицій, зокрема:

- вжити заходів спрямованих на встановлення в нормативно-правових актах єдиного для всіх учасників ринку механізму ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації, а також термінів виконання робіт;

- розробити та затвердити єдиний для всіх учасників ринку робіт з технічної інвентаризації порядок ведення матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ з визначенням відповідального органу за їх формування та зберігання (комунальні підприємства БТІ) та термінів передачі матеріалів і справ до сховища інвентарних справ;

- забезпечити механізм ведення єдиної інвентаризаційної справи на кожен об'єкт нерухомого майна та збереження в ній усіх матеріалів технічних інвентаризацій;

- запровадити контроль за виконанням робіт з технічної інвентаризації із встановленням відповідальності учасників ринку за порушення вимог та порядку виконання робіт.

Таким чином, Відділення дійшло висновку, що **матеріали інвентаризаційних справ на розташовані у Тереховлянському районі об'єкти нерухомого майна, продовжують зберігатись в архіві Тереховлянського БТІ; умови доступу юридичних та фізичних осіб до**

матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, станом на теперішній час, органами місцевого самоврядування Тереховлянського району не створені.

Наведені обставини свідчать про бездіяльність з боку органу місцевого самоврядування, яка полягає у неврахуванні та невиконанні рекомендацій Кабінету Міністрів України, зокрема, незабезпеченні та не створенні умов (розроблення порядку) для доступу юридичних та фізичних осіб до вказаних вище матеріалів.

Наслідком такої бездіяльності Ради може стати усунення у Тереховлянському районі конкуренції на ринку надання послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, оскільки на сьогодні, єдиним суб'єктом господарювання, який має право доступу до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, та відповідно, фактичну можливість проводити технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна на підставі об'єктивної, достовірної, повної та точної інформації, є лише Тереховлянське БТІ.

Слід зауважити, єдиною підставою для здійснення діяльності з надання послуг технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (окрім інших загальних документів, необхідних для провадження господарської діяльності), є наявність у складі суб'єкта господарювання одного або більше відповідних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність», постанови Кабінету Міністрів України від 23.05.2011р. №554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

Кваліфікаційний сертифікат не має прив'язки до території здійснення діяльності, тому послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у відповідному місті можуть надавати безліч суб'єктів господарювання, які відповідно до вимог чинного законодавства, отримали такий сертифікат. Отже, ринку надання послуг технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна є конкурентним.

Відсутність розробленого та затвердженого органом місцевого самоврядування порядку доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, унеможливиює надання послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (зокрема, поточної технічної інвентаризації) іншими суб'єктами господарювання, які згідно законодавства мають право їх надавати, що може призвести до усунення конкуренції на цьому ринку.

У відповідності до статті 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускаються зловживання монополією станом на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності покладено на Антимонопольний комітет України.

Згідно частини першої статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції", будь-які дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції, визнаються антиконкурентними діями.

Таким чином, наведені вище законодавчі норми, обставини та обґрунтування свідчать про те, що *бездіяльність Тереховлянської районної ради, яка полягає у не створенні умов (не розробленні порядку) для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, розташованих на території Тереховлянського району, реєстрових книг, а також архівних справ,* містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді бездіяльності органу місцевого самоврядування, що може призвести до усунення конкуренції.

Враховуючи вищевикладене, на підставі статей 7, 12, 14 Закону України "Про Антимонопольний комітет України" (зі змінами і доповненнями), статті 46 Закону України

“Про захист економічної конкуренції”, пунктів 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія територіального відділення **рекомендує:**

Теребовлянській районній раді (вул. Кн. Василька, 104-А, м. Теребовля, Тернопільська обл., 47400) вжити заходів щодо припинення антиконкурентних дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом створення умов (розроблення порядку) для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна, розташованих на території Теребовлянського району, реєстрових книг, а також архівних справ.

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.

Про результати розгляду рекомендацій адміністративної колегії необхідно повідомити Тернопільське обласне територіальне відділення **в термін до 1 вересня 2016 року.**

За умови виконання положень рекомендацій провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції розпочато не буде.

Голова
адміністративної колегії

Р.В. Лецишин голова територіального відділення

Члени Колегії:

Н.Є. Черномаз заст. голови територіального відділення

А.Г. Левченко начальник першого відділу дослідження та розслідувань

Н.С. Біловус начальник другого відділу досліджень та розслідувань