



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 376 «28» серпня 2025р.

**Голові Антимонопольного
комітету України**

П. Кириленку

Шановний Павле Олександровичу!

Нотаріальна палата України (далі - НПУ), як єдиний представницький орган професійного самоврядування нотаріусів України висловлює вам свою повагу і звертається цим листом з приводу наступного.

Відповідно до статей 3, 34 Закону України «Про нотаріат», нотаріус - це уповноважена державою фізична особа, яка здійснює нотаріальну діяльність зокрема посвідчують правочини (в тому числі щодо відчуження, застави нерухомого майна), оформлення спадкових прав на нерухоме майно, а також, а також згідно зі статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нотаріус одночасно є державним реєстратором.

Статтею 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», передбачено, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 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, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Згідно з положеннями підпункт 1.1 пункту 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, правочини щодо відчуження та застави майна, право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що посвідчують право власності (довірчої власності) на майно, та документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують.

Таким чином, якщо мова йде про об'єкт нерухомого майна (квартиру, будинок, тощо) набутий до 01 січня 2013 року, то необхідною умовою для проведення державної реєстрації права власності або для його продажу, дарування, оформлення спадщини потрібен документ, який підтверджує реєстрацію такого права, яким є Інформаційна довідка відповідного бюро технічної інвентаризації.

У місті Києві єдиним органом, який видає такі інформаційні довідки є Комунальне підприємство Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації» (далі – Київське МБТІ).

Таким чином, Київське МБТІ займає монопольне становище щодо видачі Інформаційних довідок на підтвердження права власності, яке виникло до 2013 року, адже одноособово володіє архівною інформацією щодо нерухомого майна в період до 2013 року.

При цьому, з 2021 року Київським МБТІ було розроблено та впроваджено процедуру електронного прийняття замовлень на виготовлення інформаційних довідок від фізичних та юридичних осіб, а також через НПУ запроваджено електронний документообіг з нотаріусами.

Крім того, на початку 2025 року запроваджено здійснення такого документообігу із застосуванням електронного цифрового підпису, що усувало можливість підробок.

Наявність документообігу між нотаріусами та Київським МБТІ забезпечувала фізичних і юридичних осіб, які будучі на прийомі у нотаріуса дізнавались про необхідність замовлення Інформаційної довідки можливістю отримати її безпосередньо у нотаріуса не витрачаючи свій час на відвідування Київського МБТІ, в той же час Київське МБТІ виконувало виготовлення Інформаційних довідок за таких же фінансових умов, але без безпосередньої роботи з замовниками.

Слід також наголосити, що видача інформаційних довідок є оплатною послугою Київського МБТІ, при цьому така вартість визначається Київським МБТІ одноособово і завжди з розумінням зустрічалась кінцевим споживачем, тобто фізичними та юридичними особами.

22 липня 2025 року Київське МБТІ в одноособовому порядку повідомило про припинення видачі довідок в електронному вигляді з накладанням ЕЦП, повідомивши, що довідки буду видаватись лише особисто в приміщенні Київського МБТІ.

При цьому замовлені до 22 липня 2025 року довідки Київське МБТІ надіслало вже без ЕЦП, що унеможливає їх використання без очного візиту в Київське БТІ та отримання довідки в паперовій формі.

Таким чином, відбулось фактичне ускладнення процедури отримання інформаційних довідок, адже люди змушені їхати в робочий час особисто, або оплачувати додаткові послуги посередників.

В той час як всі державні установи та бізнес намагаються максимально цифровізувати процеси, Київське БТІ відмовилось від уже наявних у них інструментів.

Звісно такі зміни потягли за собою кратне збільшення навантаження на співробітників самого Київського МБТІ, оскільки люди яким вони раніше надсилали довідку в електронному вигляді вишикувались в черги, надсилали додаткові листи з проханням здійснити відправку поштою, тощо, що спричинило порушення термінів виготовлення довідок та численні помилки і їх виправлення. Фактично погіршилась якісь надання самої послуги, оскільки споживач замовляє довідку, чекає обумовлений термін, приїздить на її отримання, виявляє помилку і змушений звертатись повторно, знову чекати і знову їхати отримувати.

В результаті чого, 18 серпня Київське МБТІ, без будь-якого попередження відмовилось від прийняття замовлень на видачу довідок з терміном виготовлення 3 робочі дні, обґрунтувавши свою відмову надмірним навантаженням.

Тобто, замість того, щоб знизити навантаження на працівників повернувшись до електронного документообігу, Київське БТІ переклало тягар на споживача шляхом відмовило у видачі довідок в терміни менші 1 місяця.

Замість цього запровадивши видачу таких довідок лише в межах «комплексної послуги 2.1 – проведення технічної інвентаризації з наданням архівної інформації щодо реєстрації (додаток 1), хоч дана підготовка фактично полягаю у тій самій видачі довідки, але коштує вже не 905, 76 грн. за 3 робочі дні, а залежно від площі 3600 грн. – 13600 грн. 2200 грн. за ті ж самі 3 робочі дні.

Таким чином, для прикладу вартість довідки терміном виготовлення 3 робочі дні становитиме на:

- квартиру 50 кв.м. - 3 800 грн.;
- садибний (садовий, дачний) будинок 120 кв.м. – 8 600 грн.
- складське приміщення площею 600 кв.м. – 11 600 грн.

Оскільки накази, або інші документи Київського МБТІ, якими визначається вартість х послуг не публікуються. Наводимо порівняльну таблицю вартості послуг з отримання такої Інформаційної довідки за період дії воєнного стану:

Дата	Встановлена вартість, грн.		Розмір здорожчання вартості послуги, %		Можливість отримати он-лайн
	1 місяць	3 робочих дні	Відносно попередньої вартості	Відносно вартості на початок повномасштабного вторгнення	
2022 рік	220	440			

2022 – 2023 роки	298,15	596,30			+
08.01.2024	335,99	671,98	+ 12,69 %	+ 12,69 %	+
26.11.2024	390,27	780,54	+ 16 %	+ 30,89 %	+
01.06.2025	452,88	905,76	+ 16 %	+ 51,89 %	+
18.08.2025	452,88	скасовано			-
Натомість з 18.08.2025 запроваджено, нові тарифи, приклади:					
квартира площею 50 кв.м.		3 800,00	+ 319,53%	+ 485,36%	-
садибний (садовий, дачний) будинок 120 кв.м.		8 600,00	+849,47%	+1290,33%	-
складське приміщення площею 600 кв.м.		11 600,00	+1180,69%	+ 1290,33	-

Таким чином підвищення вартості пришвидшеного отримання інформаційної довідки за період дії воєнного стану сягнуло кратності у 6,3-19,5 рази (залежно від категорії об'єкта). Все це не погіршило можливості громадян, в тому числі при реалізації своїх військовими, термін перебування дома яких є обмеженим. Не враховані в тому числі права осіб, які здійснюють придбання житла по житловим сертифікатам та іншим державним програмам, які обмежені в термінах та не можуть очікувати на отримання довідки.

Не підлягає обґрунтуванню і залежність вартості інформаційної довідки від категорії та площі об'єкта нерухомого майна. Адже процедура підготовки такої довідки не залежить від кількості квадратних метрів.

Всі ці ускладнення процедури отримання довідок, а також необхідність особистої присутності створюють сприятливі умови для зловживань, корупції та процвітання кола «бігунків», які «діляться».

Оскільки отримання довідки відтепер відбувається в межах так званої підготовки до проведення технічної інвентаризації розпочалось активне нав'язування співробітниками Київського МБТІ послуги виготовлення технічного паспорта, що порушує правила конкуренції, а також не враховуються права споживачів, адже часто закон не вимагає виготовлення нового технічного паспорта для здійснення тієї чи іншої процедури.

Все це за умови відсутності будь якої альтернативи, та повної монополії, адже Київське МБТІ є єдиним розпорядником даної інформації.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», основним завданням Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики зокрема в частині здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.

Нотаріальна палата України, в тому числі у зв'язку з численними скаргами фізичних та юридичних осіб, просить розглянути дії Київської міської ради «Київське міське бюро технічної інвентаризації», як фактичного монополіста у сфері видачі Інформаційних довідок щодо

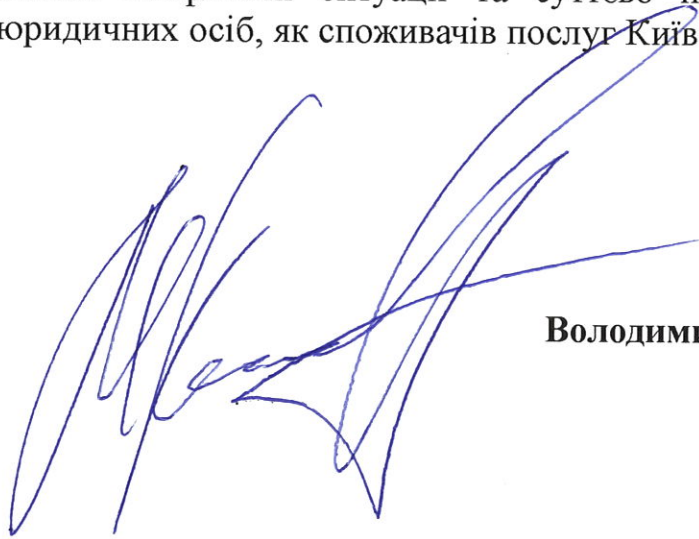
речових прав на об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок) зареєстровані до 01 січня 2013 року, в частині:

- підвищення вартості Інформаційної довідки у 6,3- 19,5 рази (залежно від категорії об'єкта) за період дії воєнного стану;
- відсутності будь-якого завчасного інформування споживачів про підвищення вартості послуг;
- відсутності будь-якого опублікованого порядку видачі Інформаційних довідок, порядку визначення їх вартості, кошторису, тощо;
- скасування видачі Інформаційних довідок в електронній формі;
- погіршення якості отримуваних послуг (наявність помилок).

Всі ці дії призводять, до ускладнення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, проведення операцій з нерухомим майном, що створює численні конфліктні ситуації та суттєво порушує права фізичних та юридичних осіб, як споживачів послуг Київського МБТІ.

З повагою

Президент



Володимир Марченко