



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

08.12.2016 № 147 - рк/к

м. Харків

ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА»  
просп. Науки, буд. 45-Б, оф. 14,  
м. Харків, 61072,

Про припинення бездіяльності,  
яка містить ознаки порушення  
законодавства про захист  
економічної конкуренції

За результатами розгляду заяви фізичної особи [REDACTED] від 28.07.2016 (вх. № 2191/Д-158) про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, в ході дослідження ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, на підставі подання першого відділу досліджень і розслідувань від 30.08.2016 № 314 за ознаками вчинення ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МОНТЕ-ПЛАЗА» (надалі – ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюючим (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 30.08.2016 № 119-рп/к про початок розгляду справи № 1/02-88-16 (надалі – Справа).

Бездіяльність ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА» полягає у нездійсненні розрахунку та його подання до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій для встановлення тарифів на ці послуги власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень у будинку, що знаходиться за адресою: м. Харків, просп. Науки, 45-Б (надалі - Будинок).

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» є юридичною особою та зареєстроване реєстраційною службою Харківського міського управління юстиції 21.11.2014 за № 1 480 102 0000 064438, ідентифікаційний код – 39506192, місцезнаходження: 61072, Харківська обл., м. Харків, просп. Науки, буд. 45-Б, оф. 14.

Відповідно до інформації з офіційного сайту Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (usr.minjust.gov.ua) ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» здійснює, зокрема, наступні види господарської діяльності:

- комплексне обслуговування об'єктів (основний) (код за КВЕД 81.10);
- загальне прибирання будинків (код за КВЕД 81.21);

Отже, у розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» є суб'єктом господарювання.

Ринки утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в м. Харкові досліджуються з урахуванням вимог Методики визначення монополюючого (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від

05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі – Методика).

Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- послуги з утримання Будинку;
- ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА».

Споживачами Послуг є власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень в будинку за адресою: м. Харків, просп. Науки, 45-Б.

Згідно зі статтею 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" утримання будинків і прибудинкових територій – це господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

У розумінні статті 13 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території є житлово – комунальними послугами.

Відповідно до протоколу зборів співвласників Будинку, проведених 27 травня 2016 року (надалі - Протокол) з 01.07.2016 управителем багатоквартирного будинку № 45-Б по проспекту Науки в м. Харкові визначено ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА».

Між Співвласниками Будинку та ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА» укладений договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 01.07.2016 № 01/07 (надалі - Договір).

Як зазначено у Договорі, метою його укладання є, зокрема, належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території. При цьому, додатками № 1 і № 2 до Договору визначений перелік послуг, надання яких починаючи з липня 2016 року здійснює ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА», зокрема:

- прибирання прибудинкової території;
- технічне обслуговування ліфтів;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем зливної каналізації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем водовідведення;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем опалення;
- обслуговування системи диспетчеризації;
- обслуговування димовентиляційних каналів;
- освітлення місць загального користування;
- енергопостачання ліфтів;
- прибирання сходових кліток;
- вивіз та утилізації ТПО;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання;
- поточний ремонт.

Вищенаведені послуги згідно з додатком до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (надалі – Порядок формування тарифів), є послугами з утримання будинків і споруд та прибудинкової території.

Отже, ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» у розумінні Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та Порядку формування тарифів надає послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у розумінні пункту 2 частини першої статті 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» відносяться до другої групи житлово-комунальних послуг, є предметом господарського обігу та відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є товаром.

Таким чином, товарними межами ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Територіальними межами ринку є територія Будинку, який знаходиться в управлінні ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА», та його прибудинкової території (надалі – Територіальні межі).

Бар'єрами вступу на ринок є:

- рішення зборів співвласників Будинку про визначення ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» управителем Будинку;

- незначні обсяги надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що знижує їх бізнесову привабливість для нових суб'єктів господарювання, що бажають вступити на цей ринок.

Крім того, відповідно до абзацу четвертого статті 24 Житлового кодексу Української РСР, жилий будинок може обслуговуватись тільки однією житлово-експлуатаційною організацією.

Відтак, у окремих власників (наймачів) квартир та нежитлових приміщень Будинку, відсутня альтернатива в отриманні послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Отже, ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» є єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в Територіальних межах.

Відповідно до статті 12 Закону України "Про захист економічної конкуренції" ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в Територіальних межах.

Згідно зі статтею 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статтею 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» до повноважень органів місцевого самоврядування належить, зокрема, встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги другої групи.

Механізм формування тарифів на житлово-комунальні послуги другої групи визначений Порядком формування тарифів і поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органи місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Відповідно до пункту 2 Порядку формування тарифів:

- тарифи (нормативні витрати, пов'язані з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій) розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

- послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Відповідно до додатків № 1 і № 2 до Договору плата за послуги з утримання будинку та прибудинкової території, що надаються ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА», складає 3,28 грн./кв.м

(для власників квартир) і 1,99 грн./кв.м (для власників нежитлових приміщень) відповідно. Згідно з Договором зазначені тарифи введені в дію з 01.07.2016.

Відповідно до частини другої статті 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово – комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

Департамент економіки та комунального майна Харківської міської ради, який здійснює координацію роботи зі встановлення тарифів на сплату послуг на території міста, здійснення цінової тарифної політики, листом від 12.07.2016 № Д-1-5/1609/180-16.06 повідомив, що від ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА» звернень та розрахунків тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території не надходило.

Таким чином, ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА» надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території за тарифами, які не були встановлені органом місцевого самоврядування в порушення вимог статті 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та Порядку формування тарифів.

Слід зазначити, що тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, встановлені органом місцевого самоврядування в м. Харкові, є нижчими.

Так, рішенням виконавчого комітету Харківської міської ради від 27.01.2012 № 39 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Харківської міської ради від 20.12.2011 № 893 «Про встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що знаходяться у комунальній власності територіальної громади м. Харків», тарифи по Послуги за 1 кв. м загальної площі нежитлового приміщення у житлових будинках у Держинському районі (місце розташування Будинку) складає від 0,535 грн./кв.м до 1,476 грн./кв.м.

Отже, тариф, встановлений ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА», в середньому на 153 % вищий порівняно з тарифами, встановленими виконавчим комітетом Харківської міської ради.

Дії ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» щодо надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території внаслідок порушення Порядку формування тарифів можуть призвести до ущемлення інтересів окремих споживачів.

За відсутності конкуренції на ринку Послуг окремі власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень в Будинку не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг, тому, вимушені погоджуватись на його умови ТОВ «МОНТЕ - ПЛАЗА», що може призвести до ущемлення їх інтересів.

Враховуючи наведене, бездіяльність ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА», яка полягає у нерозрахунку та неподанні до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій для власників (наймачів) квартир та нежитлових приміщень Будинку для встановлення тарифів на зазначені послуги, містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюючим (домінуючим) становищем на ринку, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Враховуючи викладене, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає ТОВ «МОНТЕ-ПЛАЗА» (ідентифікаційний код – 39506192) такі

#### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Припинити бездіяльність, яка полягає у нерозрахунку та неподанні до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій для власників (наймачів) квартир та нежитлових приміщень

Будинку для встановлення тарифів на зазначені послуги, та містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Про виконання рекомендацій шляхом розрахунку та подання до Харківської міської ради економічно обґрунтованих витрат на надання послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території для встановлення тарифів відповідно до вимог Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869, повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України **у 3-місячний строк** з дня їх отримання із наданням копій підтверджуючих документів.

Звертаємо увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, 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 закривається.

Голова колегії

Н.В. Фастова