



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

08.12.2016 № 148 - рк/к

ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО «ЖИТЛОВО -
КОМУНАЛЬНА КОНТОРА» ВІДКРИТОГО
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЖИТЛОБУД - 1»

61202, м. Харків, вул. Цілиноградська, 42

Про припинення порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції

За результатами розгляду заяви (вх. від 27.01.2016 № 283/Щ-10) фізичної особи [REDACTED] про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі подання першого відділу досліджень і розслідувань від 25.04.2016 № 237 за ознаками вчинення ДОЧІРНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНА КОНТОРА» ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЖИТЛОБУД-1» (надалі – ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, що призвело до ущемлення інтересів споживачів, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 25.04.2016 № 80-рп/к про початок розгляду справи № 1/02-62-16 (надалі – Справа).

Бездіяльність ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» полягає у нездійсненні розрахунку та його неподанні до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території для встановлення тарифів на ці послуги власникам (наймачам) квартир у будинку, що знаходиться за адресою: м. Харків, просп. Перемоги, 66-П (надалі – Будинок).

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» є юридичною особою та зареєстроване виконавчим комітетом Харківської міської ради 29.11.1999 № 1 480 120 0000 014711, ідентифікаційний код – 30655966, місцезнаходження: вул. Цілиноградська, 42, м. Харків, 61202.

Основним видом діяльності ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (Код КВЕД 68.20).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України "Про захист економічної конкуренції» ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» є суб'єктом господарювання.

Ринки утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в м. Харкові досліджуються з урахуванням вимог Методики визначення монопольного (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 і споруд та прибудинкової території;
- ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1».

Споживачами Послуг є власники (наймачі) квартир в Будинку.

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.

Між Публічним акціонерним товариством «Трест Житлобуд-1» (надалі – ПАТ «Трест Житлобуд-1») та ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» укладено договір про надання послуг з управління та обслуговування об'єктів (надалі – Договір) від 04.01.2008, згідно з яким ПАТ «Трест Житлобуд-1» (Замовник) доручає, а ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» (Виконавець) бере на себе зобов'язання здійснювати управління та обслуговування об'єктів житлового фонду, що знаходиться на балансі Замовника, згідно додатку № 1 до цього Договору. 01.08.2014 між вищезазначеними суб'єктами було укладено додаткову угоду № 2 до Договору, відповідно до якої, зокрема, житловий будинок за адресою м. Харків, просп. Перемоги, 66-П перебуває на обслуговуванні у ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1».

За інформацією ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», наданою листом від 12.04.2016 № 113 (вх. від 13.04.2016 № 1210), воно надає такі послуги, зокрема:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель;
- вивезення та утилізація твердих побутових відходів і негабаритних відходів;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем зливної каналізації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем водопостачання;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем водовідведення;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепlopостачання;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання;
- обслуговування системи диспетчеризації;
- обслуговування димовентиляційних каналів;
- освітлення місць загального користування;
- технічне обслуговування ліфтів;
- енергопостачання ліфтів.

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, ДП ЖКК «Житлобуд - 1» у розумінні Закону України «Про житлово-комунальні

послуги» та Порядку формування тарифів надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території 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 прибудинкова територія Будинку, який знаходиться в управлінні ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» (надалі – Територіальні межі).

Бар'єрами вступу на ринок є:

- Договір;
- 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, ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» з січня 2008 року 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" ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в Територіальних межах.

Згідно із 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.

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 інформації ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», наданою листом від 12.04.2016 № 113 (вх. від 13.04.2016 № 1210), плата за послуги з утримання будинку та прибудинкової території, що ним надаються, складає 1,712 грн./кв.м. Зазначені тариф введений в дію з 01.12.2014.

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.

Листом від 12.04.2016 № 113 (вх. від 13.04.2016 № 1210) ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» повідомило, що тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкової території не затверджувались органом місцевого самоврядування.

Таким чином, ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» 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 на Послуги у житлових будинках Держинського району (місце розташування Будинку) складають від 1,469 грн./кв.м до 1,663 грн./кв.м. за 1 кв. м.

Отже, тариф, встановлений ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», в середньому на 19 % вищий порівняно з тарифами, встановленими органом місцевого самоврядування.

Дії ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» 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 Будинку не мають альтернативних джерел придбання зазначених послуг, тому, вимушені погоджуватись на його умови ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», що може призвести до ущемлення їх інтересів.

Враховуючи наведене, бездіяльність ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», яка полягає у нерозрахунку та неподанні до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території для власників (наймачів) квартир 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 монопольним (домінуючим) становищем на ринку, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку 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 ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1» (ідентифікаційний код – 30655966) такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити бездіяльність, яка полягає у нерозрахунку та неподанні органу місцевого самоврядування для встановлення тарифів економічно обґрунтованих витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території для власників (наймачів) квартир Будинку, та містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції,

передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, що призвело до ущемлення інтересів споживачів, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Про виконання рекомендацій шляхом розрахунку та подання до Харківської міської ради економічно обґрунтованих витрат на надання послуг 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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869, повідомити територіальне відділення у **3-місячний термін** 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