



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

20.03.2017 № 33-рк/к

КП «ЖИЛКОМСЕРВІС»

61052, м. Харків, вул. Конторська, 35

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

За результатами розгляду заяви об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Перемоги-78А» (надалі – ОСББ «Перемоги-78А») від 13.02.2017 № 15/1 (вх. від 17.02.2017 № 490/К-38) про порушення законодавства про захист економічної конкуренції КОМУНАЛЬНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ЖИЛКОМСЕРВІС» (надалі – КП «ЖИЛКОМСЕРВІС»), яке не передає заявнику будинок за адресою: м. Харків, просп. Перемоги, 78 А (надалі - Будинок), що унеможливує реалізацію права співвласників на обрання надавача послуг з утримання Будинку, його споруд та прибудинкової території (надалі - Заява), встановлено наступне.

КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» створене рішенням 4 сесії 5 скликання Харківської міської ради від 26.07.2006 за № 69/06. Засновником КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» є Харківська міська рада, власником його майна є територіальна громада м. Харкова, в особі Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради.

КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» є юридичною особою, ідентифікаційний код – 34467793, місцезнаходження: 61052, м. Харків, вул. Конторська, 35.

Відповідно до Статуту метою створення КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» є забезпечення належного рівня житлово-комунального обслуговування населення, забезпечення безперебійної роботи технічного обладнання житлових будинків, належного санітарного стану прибудинкової території і внутрішньобудинкових приміщень загального користування та інше.

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» є суб'єктом господарювання.

Для виконання своїх функцій КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» відповідно до статуту має право здійснювати функції утримання на балансі житлових будинків, споруд та іншого майна, переданих йому за договором з власником, та управляти цим майном; здійснювати функції замовника на послуги по утриманню житлового фонду; укладати договори на обслуговування житлового фонду з виробниками послуг; контролювати виконання умов зазначених договорів; аналізувати собівартість утримання житлового фонду по окремих підприємствах, залучених до утримання житлового фонду, вживати заходи по зниженню непродуктивних витрат.

Рішенням від 20.12.2006 № 1186 виконавчого комітету Харківської міської ради КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» визнано виконавцем послуг з управління будинками, спорудами та групами будинків комунальної власності міста Харкова, в тому числі для споживачів Будинку.

За інформацією Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради (лист від 11.10.2016 № 16659) Будинок є

об'єктом комунальної власності територіальної громади міста Харкова та перебуває на балансі КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» відповідно до договору про передачу майна в господарське відання від 28.02.2007 № 1288.

Отже, КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» є балансоутримувачем Будинку та виконавцем послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у розумінні частини першої статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Об'єктами аналізу є:

- послуги з утримання Будинку, його споруд та прибудинкової території;
- КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» - надавач зазначених послуг.

Споживачами послуг є фізичні та юридичні особи, які отримують, або мають намір отримати послуги з утримання будинку, його споруд та прибудинкової території.

Відповідно до пункту 2 частини першої статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень, прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт і вивезення побутових відходів, тощо) належать до житлово-комунальних послуг.

Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій (надалі – Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій) затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207

Відповідно до Правил утримання будинків і прибудинкових територій - 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.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є товаром.

Враховуючи, що зазначені послуги не є взаємозамінними з іншими видами послуг, товарними межами ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Територіальними межами ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є Будинок та його прибудинкова територія.

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.

Враховуючи наведене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій Будинку.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулювання правових, організаційних та економічних відносин, пов'язаних з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначені Законом України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку».

Відповідно до пункту 8 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком – вчинення

співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Згідно з пунктом 1.7. Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 27.04.2009 за № 377/16393 (надалі - Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд), укладання договорів про надання житлово-комунальних послуг з їх виконавцями, а отже і обрання таких виконавців, належить до функцій особи, що здійснює управління будинком.

Для сприяння використання співвласниками Будинку їхнього власного майна та управління, утримання та використання неподільного майна відповідно Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 27.05.2016 створено ОСББ «Перемоги-78А» (реєстраційний номер 1 480 102 0000 069654), яке діє на підставі статуту, затвердженого рішенням установчих зборів власників приміщень Будинку 27.03.2016 (надалі - Статут).

ОСББ «Перемоги-78А» є юридичною особою, ідентифікаційний код – 40515315, місцезнаходження: 61204, м. Харків, просп. Перемоги, 78-А.

Відповідно до пункту 1 розділу 2 Статуту метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна Будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим статутом.

Абзацом четвертим статті 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Відповідно до протоколу установчих зборів власників квартир та нежитлових приміщень Будинку від 27.03.2016 № 1 установчими зборами прийнято рішення, що управління Будинком здійснює ОСББ «Перемоги-78А».

Згідно з частиною першою статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

Листом від 30.06.2016 № 1 ОСББ «Перемоги-78А» звернулося до КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» з заявою про передачу Будинку на його баланс та в управління.

Втім, за наявною у територіального відділення інформацією передача Будинку з балансу на баланс не відбулась, технічна та інша документація на будинок до ОСББ «Перемоги-78А» не передана.

Згідно з пунктом 1.2. Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій до складу технічної документації постійного зберігання включаються:

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;

- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Відповідно до пункту 1.3 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій повинні мати технічні паспорти на квартирні (багатоповерхові) жилі будинки та забезпечувати своєчасне внесення змін до них.

Отже, без передачі відповідної документації до управителя Будинку, обрання виконавця житлово-комунальних послуг, в тому числі послуг з утримання Будинку, його споруд та прибудинкової території не можливо.

Відповідно до листа Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради від 11.10.2016 № 16659, направлено до ОСББ «Перемоги-78А», згідно з договором про передачу майна в господарське відання від 28.02.2007 № 1288 КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» визначено балансоутримувачем переданого майна, а отже відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» має в порядку статті 6 цього Закону здійснити процедуру списання багатоквартирного будинку.

Зазначена бездіяльність КП "ЖИЛКОМСЕРВІС" може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників Будинку), які створили ОСББ «Перемоги-78А» та була б неможливою за умов зазнання конкуренції на ринку послуг з утримання Будинку і його споруд та прибудинкової території, адже у такому випадку вони могли б обрати іншого виконавця таких послуг.

Враховуючи, що ринок на етапі обрання (визначення) управителем виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах міста Харкова є конкурентним, бездіяльність КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» щодо списання з балансу Будинку та не передачі документації на нього, призводить до недопущення конкуренції на зазначеному ринку, оскільки без документації на Будинок надання послуг не можливо.

Враховуючи наведене, бездіяльність КП "ЖИЛКОМСЕРВІС", яка полягає у не списанні з балансу Будинку та не передачі ОСББ «Перемоги-78А» документації на нього, як це передбачено статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», 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 послуг з утримання Будинку, його споруд та прибудинкової території, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території в межах м. Харкова на етапі визначення виконавця послуг та до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи викладене, керуючись пунктом 10 частини п'ятої статті 14 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", частиною першою статті 46 Закону України "Про захист економічної конкуренції", підпунктом 13 частини першої пункту 3 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 Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає, КП «ЖИЛКОМСЕРВІС» такі

## РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити бездіяльності, яка полягає у не списанні з балансу Будинку та не передачі ОСББ «Перемоги-78А» документації на нього, як це передбачено статтею 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», 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 послуг з утримання Будинку, його споруд та прибудинкової території, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території в межах м. Харкова на етапі визначення виконавця послуг та до ущемлення інтересів споживачів, яка була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунення причин виникнення цього порушення, умов, що йому сприяють.

Їđĭ âeĕĭĭâĭĭŷ ðâeĭĭâĭâoâ³e øeŷoĭ çâ³eĭĭâĭĭŷ â³e, ĭâðââââ-âĭeð ñòâððâĭ 6 Çâeĭĭó Óeðâĭĭe «Īđĭ ĭâ³âĭâĭŷ ñĭ³ââeâĭĭeê³â ââââoĭeââððeðĭĭâĭ âóâeĭeó», ĭâ³âĭĭeð Òâðe³âĭŷeâ ĭâeâĭĭâ ðâðeòĭð³âeŷĭâ â³ââ³eâĭŷ Àĭðeĭĭĭeŷĭâĭ eĭ³ðâðó Óeðâĭĭe â 20-ðe ââĭeē ñððĭe ç âĭŷ ĭððeĭâĭŷ ðâeĭĭâĭâoâ³e.

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 не розпочинається.

Голова колегії

Н.В. Фастова