



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

14.12.2017 № 167- р/к

Справа № 1/02-88-16

м. Харків

Про закриття провадження у справі

Адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання першого відділу досліджень та розслідувань від 01.12.2017 № 507 про порушення ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МОНТЕ ПЛАЗА» (надалі – ТОВ «Монте - Плаза») законодавства про захист економічної конкуренції,

ВСТАНОВИЛА:

За результатами розгляду заяви фізичної особи Дмитрієва В.О. 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 ТОВ «Монте - Плаза» 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 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» полягала 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 житлового будинку, розташованого за адресою: м. Харків, просп. Науки, 45-Б (надалі – Будинок).

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, розміщеної на офіційному веб-сайті Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Міністерства юстиції України «<https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>» (надалі – Веб-сайт), технічним адміністратором якого є ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ІНФОРМАЦІЙНО-РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР» (ідентифікаційний код – 33499803, місцезнаходження: вул. Мельникова, буд. 81-А, м. Київ, 04050), ТОВ «Монте - Плаза» здійснює 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.

В ході розгляду Справи адміністративною колегією територіального відділення 08.12.2016 надані ТОВ «Монте - Плаза» рекомендації № 147-рк/к щодо припинення вказаної бездіяльності 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 (надалі - Рекомендації).

Про виконання рекомендацій ТОВ «Монте - Плаза» необхідно було повідомити територіальне відділення у трьох місячний строк з дня їх отримання.

На Рекомендації ТОВ «Монте - Плаза» листом від 20.03.2017 № 20037-01 (вх. від 21.03.2017 № 897) повідомило про неможливість їх виконання, оскільки ТОВ «Монте - Плаза» надає мешканцям Будинку послуги з управління на підставі договору, умови якого затверджені співвласниками Будинку на загальних зборах.

В ході з'ясування дійсних обставин Справи встановлено наступне.

ТОВ «Монте - Плаза» згідно з протоколом зборів співвласників Будинку від 27 травня 2016 року визначено управителем Будинку.

Між співвласниками Будинку та ТОВ «Монте - Плаза» укладений договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком від 01.07.2016 № 01/07 (надалі – Договір про управління).

Перелік послуг, виконання яких співвласники Будинку доручають управителю – ТОВ «Монте - Плаза», та їх вартість визначено Додатками № 1 (для власників житлових приміщень) та № 2 (для власників нежитлових приміщень) до Договору про управління.

Крім цього, відповідно до пункту 2.9 Договору про управління розмір

вартості послуг управителя може збільшуватися без узгодження з власником у випадках, зокрема:

- підвищення розміру мінімальної заробітної плати;
- підвищення вартості послуг/робіт виконавців;
- підвищення ціни на електроенергію.

Пунктом 9.1 Договору про управління передбачено, що спори між сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

Умови Договору про управління, зокрема, перелік та вартість послуг затверджені рішенням зборів співвласників Будинку.

Згідно з частиною першою статті 16 Цивільного кодексу України та статтею 3 Цивільно-процесуального кодексу України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Статтею 651 Цивільного кодексу України передбачено, що, зокрема, зміна договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути, зокрема, змінено за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Разом з цим, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління регулюються, зокрема, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законом України «Про житлово – комунальні послуги», Правилами управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затвердженими 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).

Відповідно до статті 1 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

Згідно з статтею 13 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» житлово – комунальні послуги залежно від функціонального призначення поділяються, зокрема, на послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль, виконання умов договору тощо).

У розумінні пункту 3 частини першої статті 14 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків відносяться до третьої групи житлово – комунальних послуг, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю

сторін).

Згідно з статтею 1 Закону України «Про особливості здійснення 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 і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Управитель багатоквартирним будинком згідно з пунктом 7 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Відповідно до пункту 1.3 Правил управління будинком передбачає виконання таких функцій, зокрема, як організацію забезпечення потреб мешканців об'єкта в отриманні житлово-комунальних послуг.

Згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з питань управління багатоквартирним будинком, зокрема, про:

- розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним (пункт 1);
- визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем (пункт 2).

Відповідно до частини одинадцятої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи, тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

Згідно з положеннями статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. При цьому, ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком є істотною умовою договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Окрім цього, частиною п'ятою статті 11 цього вказаного Закону визначено, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є

обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку.

Частиною третьою статті 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком.

Додатком 1 до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.06.2016 за № 893/29023, з метою забезпечення єдиного підходу до процесу утримання та обслуговування багатоквартирних будинків, а також розрахунку витрат на утримання, проведення поточного ремонту, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирного будинку; витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку визначено примірний перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком, до якого входять 15 послуг (робіт) та винагорода управителю.

Враховуючи наведене, питання встановлення вартості послуг з управління багатоквартирним Будинком не може бути вирішено за допомогою законодавства про захист економічної конкуренції, оскільки це питання лежить у площині реалізації, зокрема, договірних відносин.

Відповідно до статті 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції» розгляд справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті, зокрема, якщо справа не підлягає розгляду в Антимонопольному комітеті України, його територіальному відділенні.

Станом на 14.12.2017 на подання про попередні висновки у Справі від ТОВ «Монте - Плаза» та заявника заперечень не надходило.

Враховуючи вищевикладене, керуючись статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48, 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (із змінами), пунктами 3, 11 Положення про

територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 1/02-88-16.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

Голова колегії

Гейда І.О.

Члени колегії

Трегубець Н.О.

Приймак Є.Б.

Аврамова С.Б.

Печенізька А.С.

Тевелєва Ю.В.