



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 17.07.2018 № 69-рк/к

ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ

*04116, м. Київ, вул. Провіантська, 3*

Щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

В ході дослідження ринків послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах м. Харкова, на підставі подання першого відділу досліджень і розслідувань від 02.03.2017 № 104 за ознаками вчинення ФІРМОЮ «Т.М.М.» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ (надалі – ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ) порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території, адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 02.03.2017 № 27-рп/к про початок розгляду справи

№ 1/02-11-17 (надалі – Справа).

Дії ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ полягають у включенні до структури тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій послуг з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки», які не передбачені Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (надалі – Порядок формування тарифів).

В результаті збирання і аналізу доказів, з'ясування дійсних обставин Справи встановлено наступне.

ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ є юридичною особою, зареєстрована від 10.09.2004 № 10721200000000598, ідентифікаційний код – 14073675, місцезнаходження: 04116, м. Київ, вул. Провіантська, 3. Основним предметом діяльності ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ є будівництво житлових і нежитлових будинків (код за КВЕД 41.20).

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), ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ здійснює, зокрема, наступні види господарської діяльності:

- виробництво промислового холодильного та вентиляційного устаткування (код за КВЕД 28.25);
- оптова торгівля зерном, необробленим тютюном, насінням і кормами для тварин (код за КВЕД 46.21);
- оптова торгівля живими тваринами (код за КВЕД 46.23);
- оптова торгівля шкірсировою, шкурами та шкірою (код за КВЕД 46.24);
- неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами (код за КВЕД 46.39);
- комплексне обслуговування об'єктів (код за КВЕД 81.10);
- діяльність лікарняних закладів (код за КВЕД 86.10);
- загальна медична практика (код за КВЕД 86.21);
- купівля та продаж власного нерухомого майна (код за КВЕД 68.10);
- надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (код за КВЕД 68.20);
- діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах (код за КВЕД 71.12);
- виробництво електроенергії (код за КВЕД 35.11);
- постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря (код за КВЕД 35.30);
- збирання небезпечних відходів (код за КВЕД 38.12);
- оброблення та видалення небезпечних відходів (код за КВЕД 38.22);
- будівництво споруд електропостачання та телекомунікацій (код за КВЕД 42.22).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ є суб'єктом господарювання.

З метою визначення монопольного (домінуючого) становища ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ застосовано Методику визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затверджену розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р та зареєстровану Міністерством юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі – Методика).

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

- послуги з утримання будинку та прибудинкової території, що знаходиться за адресою: м. Харків, пров. Отакара Яроша, буд. 20 (надалі - Послуги);
- ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ - надавач Послуг.

Споживачами Послуг є власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень у будинку, розташованого за адресою: пров. Отакара Яроша, 20 в м. Харкові (надалі - Будинок), який знаходиться на балансі (обслуговуванні) ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ.

Згідно з Методикою товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.

Відповідно до протоколу № 1 загальних зборів співвласників Будинку від 01.09.2011, ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ доручено:

- утримання на її балансі Будинку;
- забезпечення належної експлуатації Будинку, в т.ч. укладання договорів на виконання робіт та надання житлово-комунальних послуг;
- здійснювати розпорядження загальним майном Будинку.

Згідно зі статтею 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги":

- житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил;

- 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;

- виконавець – це суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору, а

споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є предметом господарського обігу та відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є товаром.

Тобто, товарними межами ринку є Послуги.

Відповідно до вимог Методики територіальні межі ринку визначаються шляхом встановлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним.

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 в Будинку, який знаходиться на обслуговуванні Фірми «Т.М.М.» ТОВ відсутня альтернатива в отриманні Послуг.

Отже, територіальними межами ринку є територія Будинку та прибудинкової території за адресою: м. Харків, пров. Отакара Яроша, 20, який знаходиться на утриманні та обслуговуванні Фірми «Т.М.М.» ТОВ (надалі – Територіальні межі).

Відповідно до Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок із сталою структурою.

ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ протягом 2017 року та січня – червня 2018 року є єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надає Послуги в межах Будинку.

Інші суб'єкти господарювання на ринку Послуг в межах Будинку протягом вказаного періоду не діяли. Тобто, конкурентів у ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ на цьому ринку у визначених Територіальних межах не має.

Отже, часовими межами ринку визначено 2017 рік та січень-червень 2018 року (включно) – проміжок часу, протягом якого залишається незмінною структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

Обсяги наданих ФІРМОЮ «Т.М.М.» ТОВ Послуг в межах Будинку за період 2016 – 2017 роки та січень – травень 2018 року складає 58 132 063,49 грн.

Враховуючи наведене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку Послуг в межах Будинку.

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено Порядком формування тарифів.

Порядок формування тарифів поширюється на суб'єктів господарювання

всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (виконавці), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках) та інших.

Пунктом 2 Порядку формування тарифів передбачено, що тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є сукупною (загальною) вартістю надання таких послуг, розрахованою на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат, витрат на відшкодування втрат, планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.

Крім того, 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.

Згідно з пунктом 3 Порядку формування тарифів під час установаження тарифу на послуги необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Додатком до Порядку формування тарифів визначено Перелік послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, до яких відносяться:

- прибирання прибудинкової території;
- прибирання сходових кліток;
- вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення);
- прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі;
- технічне обслуговування ліфтів;
- обслуговування систем диспетчеризації;
- технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: гарячого водопостачання, холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення, зливової каналізації;
- дератизація;
- дезінсекція;
- обслуговування димових та вентиляційних каналів;
- технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, необхідних для електрозабезпечення технічних цілей будинку (освітлення місць загального користування, електропостачання ліфтів,

підкачування води), систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності;

- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

- поливання дворів, клумб і газонів;

- прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами;

- експлуатація номерних знаків на будинках;

- освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води

- енергопостачання ліфтів.

В ході розгляду Справи встановлено, що ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ при розрахунку тарифу на Послуги включила до його структури послуги з «проведення періодичної перевірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після перевірки».

Так, відповідно до калькуляції тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженої заступником директора департаменту управління нерухомістю ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ від 29.09.2017, вартість проведення періодичної перевірки, обслуговування і ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після перевірки складає 0,034 грн. із розрахунку за 1 кв. м. загальної площі.

Згідно з поясненнями ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ вартість послуг з «проведення періодичної перевірки, обслуговування і ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтаж після перевірки» розрахована та включена до складу Послуг відповідно до пункту 24 Порядку формування тарифів. Проте, даний пункт виключено із Порядку формування тарифів на підставі Постанови Кабінету Міністрів України № 532 від 01.10.2014.

Отже, ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ до складу Послуг включила послуги з «проведення періодичної перевірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після перевірки», не передбачені Порядком формування тарифів, що призвело до завищення тарифу на Послуги в цілому.

Слід також зазначити, що починаючи з жовтня 2017 року до червня 2018 року (включно) ФІРМА «Т.М.М.» ТОВ нарахувала мешканцям Будинку плату за послугу з «проведення періодичної перевірки, обслуговування та ремонту

квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки» у розмірі 8433,11 грн.

Таким чином, включення ФІРМОЮ «Т.М.М.» ТОВ до структури тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій послуг з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки», що не передбачені Порядком формування тарифів призводить до нарахування плати за Послуги за завищеними тарифами, що, в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів.

Через обмеженість альтернативних джерел надання Послуг, що задовольняли б попит за нормальних умов конкуренції, домінуюча компанія стає для покупців партнером, стосунків із яким неможливо уникнути.

Такі дії ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку Послуг, адже в такому випадку споживач мав би можливість обирати між кількома виконавцями і у разі ущемлення його інтересів міг би обрати іншого виконавця таких послуг.

Враховуючи наведене, дії ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ, які полягають у включенні до структури тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій послуг з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки», які не передбачені Порядком формування тарифів, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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, яке було б неможливим 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 ФІРМИ «Т.М.М.» ТОВ (ідентифікаційний код – 14073675) такі

### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Припинити дії, які полягають у включенні до структури тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій послуг з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки», які не передбачені Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869, та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим 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, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а також усунути причини виникнення цього порушення та умови, що йому сприяють.

Про виконання рекомендацій повідомити територіальне відділення в **1-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**.

Головуюча колегії

Н.О. Трегубець

Члени колегії

Є.Б. Приймак

С.П. Аврамова

А.С. Печенізька

Ю.В. Тевелєва