



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ  
ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

22.05.2018 № 60 -р/к

Справа № 1/02-111-16

м. Харків

Про закриття провадження у справі

Адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання першого відділу досліджень і розслідувань від 05.05.2018 № 228 про попередні висновки у справі № 1/02-111-16, розпочатої за ознаками вчинення ВИРОБНИЧИМ КООПЕРАТИВОМ «ЖИТЛОВО – ЕКСПЛУАТАЦІЙНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВОБУД - КОМФОРТ» (надалі – ВК «ЖЕК «НОВОБУД - КОМФОРТ») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та матеріали цієї справи,

### ВСТАНОВИЛА:

За результатами розгляду заяви фізичної особи [REDACTED] від 06.12.2016 (вх. № 3602/Б-219) про порушення ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ», на підставі подання першого відділу досліджень і розслідувань від 15.12.2016 № 447 за ознаками вчинення ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» 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, 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 15.12.2016 № 157-рп/к про початок розгляду справи № 1/02-111-16 (надалі – Справа).

Бездіяльність ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» 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 житлового будинку, розташованого за адресою: м. Харків, вул. Ромена Роллана, 15-А (надалі - Будинок).

В ході розгляду Справи встановлено наступне.

ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» є юридичною особою, має самостійний

баланс, поточні та вкладні (депозитні) рахунки в банківських установах, круглу печатку і штамп зі своїм найменуванням, ідентифікаційний код – 38382221, місцезнаходження: 61037, м. Харків, просп. Московський, буд. 199 Д-5, каб. 108.2.

Статут ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» затверджений установчими зборами (протокол від 21.09.2012 №1) та ВИКОНАВЧИМ КОМІТЕТОМ ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ 24.09.2012 № запису 14801020000053818 (надалі - Статут).

Одним з предметів діяльності ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» відповідно до Статуту є управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, включає діяльність агентств зі стягування орендної плати, комплексне обслуговування об'єктів, зокрема: діяльність ЖЕКів, діяльність консьєржів, управління житлом та іншим нерухомим майном у співвласності.

Отже, у розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» є суб'єктом господарювання.

Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися, зокрема, об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Згідно з пунктом 2 частини першої статті 22 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими укладає відповідні договори.

Так, з метою належного утримання та використання спільного майна співвласниками Будинку створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Конкорд-1» (надалі – ОСББ «Конкорд-1»).

Для забезпечення функціонування Будинку, збереження його споживчих властивостей та організації забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів, орендарів окремих житлових і нежитлових приміщень у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг відповідної якості, ОСББ «Конкорд-1» уклало з ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» договір про управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків від 01.08.2015 (надалі - Договір). Перелік послуг та розмір внесків (вартість) на їх надання визначені Додатком до Договору.

Пунктом 5 Договору передбачено, що вартість послуг виконавця (ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ») за надані послуги за цим Договором врахована у погодженому замовником (ОСББ «Конкорд-1») внеску на житлово-

комунальні послуги.

Пунктом 16 Договору передбачено, що спори між сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

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 об'єднання співвласників багатоквартирного 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 (балансоутримування, 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).

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 дев'ятою статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься, зокрема обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації.

При цьому, як зазначено в частині п'ятій статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Згідно з положеннями статті 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування

державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Відповідно до частини третьої статті 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» внески на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та/або рішенням загальних зборів.

Відповідно до частини п'ятої статті 14 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено, що спори щодо здійснення прав співвласників вирішуються за згодою сторін або в судовому порядку.

Частиною першою статті 16 Цивільного кодексу України та статтею 3 Цивільно-процесуального кодексу України передбачено, що 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.

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 22.05.2018 на подання про попередні висновки у Справі від ВК «ЖЕК «НОВОБУД-КОМФОРТ» 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 № 1/02-111-16.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зазначеного Закону 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.П.

Печенізька А.С.

Тевелєва Ю.В.