



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ЛУГАНСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

26 листопада 2019 р.

м. Сєвєродонецьк

№ 46–р/к

Справа № 56

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Луганським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України під час здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирних будинків у Луганській області, встановлено що Троїцькою селищною радою Троїцького району Луганської області (далі – Троїцька селищна рада або Відповідач), не проведено конкурс з визначення управителів багатоквартирних будинків на підпорядкованій території.

За результатами розгляду справи № 56 таку бездіяльність Троїцької селищної ради визнано порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що кваліфікується за пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» як антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції.

Зобов'язано Троїцьку селищну раду у двомісячний строк з дня одержання рішення, припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Адміністративна колегія Луганського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 56 про порушення Троїцькою селищною радою законодавства про захист економічної конкуренції, що кваліфікується за пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання відділу досліджень і розслідувань від 11 листопада 2019 № 178,

#### **ВСТАНОВИЛА:**

##### **1. Процесуальні дії**

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Луганського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 02.10.2019 р. № 59-рп/к, у зв'язку із бездіяльністю Троїцької селищної ради Троїцького району Луганської області, яка полягає у не проведенні конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків на підпорядкованій території, і яка (бездіяльність) має ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що кваліфікується за пунктом третім статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» як

антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції, було розпочато розгляд справи № 56 (надалі – Справа).

- (2) Листом від 02.10.2019 р. № 01-26/1293 розпорядження було надіслано Троїцькій селищній раді Троїцького району Луганської області.
- (3) Листом від 12.11.2019 № 01-26/1506 копію подання з попередніми висновками у справі надіслано Відповідачу.

## **2. Відповідач**

- (4) Відповідно до інформації, яка міститься в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань щодо Троїцької селищної ради:
  - повне найменування юридичної особи: Троїцька селищна рада Троїцького району Луганської області;
  - скорочене найменування: Троїцька селищна рада;
  - організаційно-правова форма: орган місцевого самоврядування;
  - ідентифікаційний код юридичної особи: 04335772;
  - місцезнаходження юридичної особи: 92100, Луганська обл., Троїцький район, селище міського типу Троїцьке, вулиця Центральна, будинок 69;
  - основний вид діяльності: код КВЕД 84.11 Державне управління загального характеру.
- (5) У розумінні статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Троїцька селищна рада є органом місцевого самоврядування.

## **3. Обставини справи**

- (6) Луганським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) під час здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирних будинків у Луганській області, встановлено наступне.
- (7) Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (надалі – Закон) визначені особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, врегульовано правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
- (8) Відповідно до статті 1 Закону багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна. Співвласник багатоквартирного будинку (далі – Співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. Управитель багатоквартирного будинку (далі – Управитель) – 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.
- (9) Положення цього Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».
- (10) Статтею 13 встановлено, що Закон набирає чинності з 1 липня 2015 року.
- (11) Одночасно пунктом 4 статті 13 встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт

господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.

- (12) Пунктом 5 цієї статті зазначено, що у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом.
- (13) У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.
- (14) Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 №150 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 р. за № 893/29023 (надалі - Порядок).
- (15) Цей Порядок визначає процедуру підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком.
- (16) Відповідно до Порядку організатор конкурсу складає перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, та оголошує щодо них конкурс з призначення управителя.
- (17) Із складеного переліку організатор конкурсу визначає об'єкти конкурсу.
- (18) Для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити:
- найменування, місцезнаходження організатора конкурсу;
  - прізвище, посаду та номери контактних телефонів осіб, уповноважених здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу;
  - перелік складових робіт (послуг) з управління багатоквартирним будинком, який складений згідно з обов'язковим переліком робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
  - вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила;
  - найменування об'єкта конкурсу чи перелік об'єктів конкурсу;
  - технічну характеристику кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 2 до цього Порядку;
  - критерії оцінки конкурсних пропозицій;

ціна послуги, що включає відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі багатоквартирного будинку;

рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);

фінансова спроможність учасника конкурсу;

наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства;

вимоги до конкурсних пропозицій та перелік документів, оригінали або копії яких подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання;

методику оцінювання конкурсних пропозицій;

проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації;

дату огляду об'єктів конкурсу та доступу до них;

інформацію про:

наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

невиконані зобов'язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі;

способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій;

місце, дату та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

- (19) Таким чином Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» запроваджені конкурентні відносини на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками, що дозволяє мешканцям даних будинків безпосередньо чи за допомогою конкурсу, який відповідно до вимог Порядку повинен бути проведений органами місцевого самоврядування, вибрати найкращого управителя будинку.
- (20) Під час проведення відповідного дослідження щодо виконання умов Закону в частині проведення відповідних конкурсів, Троїцька селищна рада листом від 26.03.2019 № 715 повідомила Відділення, що конкурс з призначення управителів багатоквартирних будинків не проводився.
- (21) Відділенням встановлено, що на території юрисдикції Троїцької селищної ради існує два об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, мешканці 47 будинків не здійснили заходи щодо визначення управителя будинку в розумінні ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», суб'єкти господарювання, які здійснюють надання послуг з управління багатоквартирними будинками відсутні.
- (22) Запровадження конкурсних умов, як це передбачено Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», дозволить посилити конкуренцію на ринку завдяки участі у конкурсі суб'єктів господарювання з інших регіонів України.

#### **4. Кваліфікація порушення Відповідачем конкурентного законодавства**

- (23) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов, тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції є антиконкурентними діями органів влади.
- (24) Згідно частини третьої вказаної статті Закону вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (25) Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (26) Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись в рівних умовах.
- (27) Отже, бездіяльність Троїцької селищної ради Троїцького району Луганської області, яка полягає у не проведенні конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків, обов'язковість якого закріплена пунктом 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», може призвести до того що суб'єкти господарювання, що діють на ринку з надання послуг з управління багатоквартирних будинків, як у смт. Троїцьке так і у інших регіонах України, не мали можливість прийняти участь у конкурсі, тобто конкурувати між собою.
- (28) Відсутність конкуренції на ринку в свою чергу призвела до того, що мешканці будинків були позбавлені права на отримання послуг з утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб більш якісних чи за найменшу вартість.
- (29) Отже, бездіяльність Троїцької селищної ради Троїцького району Луганської області, яка полягала у не проведенні конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків, у відповідності до вимог пункту 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції.
- (30) Відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органами місцевого самоврядування забороняється.
- (31) На підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» адміністративною колегією Відділення Троїцькій селищній раді було надано рекомендації від 11.04.2019 № 14-рк/к (далі – рекомендації) стосовно припинення таких дій.
- (32) Згідно з наведеним у рекомендаціях, про їх виконання необхідно було повідомити Відділення у 30-денний строк з дня їх отримання.
- (33) Рекомендації, направлені супроводжувальним листом Відділення від 11.04.2019 № 01-26/309, отримані Троїцькою селищною радою 16.04.2019 р.
- (34) Згідно з наведеним у частині другій статті 62 Закону України «Про захист економічної конкуренції», перебіг строку, який обчислюється роками, місяцями або днями, починається наступного дня після календарної дати або настання події, якими визначено його початок.
- (35) Таким чином, перебіг строку надання відповіді на вказані рекомендації Відділення почався з 17.04.2019; про виконання рекомендацій Відділення мало бути повідомлено до 16.05.2019.

- (36) У встановлений у рекомендаціях строк Троїцька селищна рада не повідомила Відділення про виконання рекомендацій.
- (37) Вимогою від 28.05.2019 р. № 01-45/571 Відділення запитало у Троїцької селищної ради про стан виконання рекомендацій.
- (38) Листом від 30.05.2019 р. № 1300 Троїцька селищна рада повідомила Відділення, що конкурс на визначення управителів багатоквартирних будинків не оголошувався.
- (39) Отже, Троїцькою селищною радою не виконано рекомендації адміністративної колегії Відділення від 11.04.2019 №14-рк/к.
- (40) Відповідно до вимог частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається 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.
- (41) Враховуючи наведене, у Відділення наявні нормативно визначені підстави щодо початку провадження у справі.

#### **5. Заперечення Відповідача та їх спростування**

- (42) На подання з попередніми висновками відповідь від Відповідача до Відділення не надходила.

#### **6. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення у справі**

- (43) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться, а запереченнями та поясненнями Відповідача не спростовується висновок адміністративної колегії Відділення про те, що бездіяльність Відповідача, яка полягає у не проведенні конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків на підпорядкованій території, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що кваліфікується за пунктом третім статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» як антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 та 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року №32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Луганського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати бездіяльність Троїцької селищної ради Троїцького району Луганської області (ідентифікаційний код юридичної особи 04335772), яка полягає у не проведенні конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків на підпорядкованій території, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що кваліфікується за пунктом третім статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист

економічної конкуренції» як антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції.

2. Зобов'язати Троїцьку селищну раду Троїцького району Луганської області (ідентифікаційний код юридичної особи 04335772), у двомісячний строк з дня одержання рішення, припинити вищезазначене порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня одержання рішення.

**Голова колегії**

**Костянтин МСШКОВ**