



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ЛУГАНСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

25 квітня 2019 р.

м. Сєвєродонецьк

№21- рк/к

**Сватівська міська рада  
Луганської області**

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

Адміністративна колегія Луганського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали дотримання законодавства про захист економічної конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирних будинків,

**ВСТАНОВИЛА:**

Луганським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – 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.

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.

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.

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».

Статтею 13 встановлено, що Закон набирає чинності з 1 липня 2015 року.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

Із складеного переліку організатор конкурсу визначає об'єкти конкурсу.

Для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити:

1) найменування, місцезнаходження організатора конкурсу;

2) прізвище, посаду та номери контактних телефонів осіб, уповноважених здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу;

3) 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;

4) вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила;

5) найменування об'єкта конкурсу чи перелік об'єктів конкурсу;

6) технічну характеристику кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 2 до цього Порядку;

7) 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;

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

9) методику оцінювання конкурсних пропозицій;

10) проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком;

11) порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації;

12) дату огляду об'єктів конкурсу та доступу до них;

13) 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;

14) способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій;

15) місце, дату та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

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.

Під час проведення відповідного дослідження щодо виконання умов Закону в частині проведення відповідних конкурсів, Сватівською міською радою Луганської області (далі – Сватівська міська рада) листом від 29.03.2019 №594/7 надано до Відділення копію рішення міської ради від 30.06.2016 р. №5/2 «Про затвердження Положення про Порядок проведення конкурсного

відбору підприємств для надання послуг з управління, утримання будинків, споруд та прибудинкових територій у м. Сватове», водночас Сватівська міська рада повідомила Відділення, що конкурс з призначення управителів багатоквартирних будинків не проводився.

Відділенням встановлено, що на території юрисдикції Сватівської міської ради існує одне об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, мешканці 101 будинку 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.

Таким чином, на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками у м. Сватове відсутня будь-яка конкуренція. 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.

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.

Норми абзацу восьмого статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачають, що антиконкурентними діями органів влади, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Згідно частини третьої вказаної статті Закону вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись в рівних умовах.

Отже, бездіяльність Сватівської міської ради, 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 м. Сватове так і у інших регіонах України, не мали можливість прийняти участь у конкурсі, тобто конкурувати між собою.

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.

Таким чином, бездіяльність Сватівської міської ради Луганської області (площа 50-річчя Перемоги, буд. 36, м. Сватове, Луганська область, 92600, код ЄДРПОУ 04051804), 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», містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачені 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.

Виходячи з наведеного вище та зважаючи на те, що дії Сватівської міської ради не призвели до суттєвого обмеження конкуренції, не завдали значних збитків суспільству, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», адміністративна колегія Луганського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

### **РЕКОМЕНДУЄ:**

Сватівській міській раді Луганської області (площа 50-річчя Перемоги, буд. 36, м. Сватове, Луганська область, 92600, код ЄДРПОУ 04051804) вжити заходи щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачені пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування, та які можуть призвести до недопущення конкуренції, шляхом проведення конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків у відповідності до умов Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 №150.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.

Частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що за умови виконання положень рекомендації органів Антимонопольного комітету України, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Про результати розгляду цих рекомендацій та здійснені заходи повідомити Відділення у двохмісячний строк з дня їх отримання та надати копії підтверджуючих документів.

Голова адміністративної колегії

К. МІШКОВ