



**СХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
АНТИМОНОПОЛЬНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ
РІШЕННЯ**

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

12.10.2021 № 70/113-р/к

Справа № 1/02-11-17

м. Харків

Про порушення законодавства про
захист економічної конкуренції
та накладення штрафу

ФІРМА «Т.М.М.» - ТОВ (надалі – Фірма «Т.М.М.»-ТОВ, Підприємство) протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 займала монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території багатоквартирного будинку за адресою: м. Харків, пров. Отакаря Яроша, 20 (надалі - Будинок), який знаходився на балансі та обслуговуванні Фірни «Т.М.М.» - ТОВ, з часткою 100 %.

Як наслідок Фірма «Т.М.М.» - ТОВ мала змогу самостійно визначати умови надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах Будинку.

При цьому, Підприємство застосовувало тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не встановлені органом місцевого самоврядування.

За результатами розгляду справи № 1/02-11-17 дії Фірни «Т.М.М.» - ТОВ, які полягали у нарахуванні власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень Будинку плати за надані послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, визнано зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах Будинку (пункт 1 частини другої статті 13, пункт 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції»).

На Фірму «Т.М.М.» - ТОВ накладено штраф у розмірі 68 000 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

Адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 1/02-11-17 про порушення Фірмою «Т.М.М.» - ТОВ законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини

другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання першого відділу досліджень і розслідувань від 29.09.2021 № 70-03/510-П,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) від 02.03.2017 № 27-рп/к розпочато розгляд справи № 1/02-11-17 за ознаками вчинення Фірмою «Т.М.М.»-ТОВ порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої 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, а саме встановлення таких цін придбання товару, які неможливо було б встановити за умови існування значної конкуренції на ринку (надалі - Справа).
- (2) Адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято рішення від 25.10.2018 № 118 - р/к про закриття провадження у Справі у зв'язку із виконанням Фірмою «Т.М.М.» - ТОВ рекомендацій.
- (3) Ухвалою Господарського суду Харківської області від 06.08.2019 відкрито провадження у справі № 922/3506/18 про визнання недійсним та скасування рішення адміністративної колегії Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.10.2018 № 118-р/к, зобов'язання поновити провадження у Справі.
- (4) Згідно з рішенням Господарського суду Харківської області від 04.11.2019 у справі № 922/3506/18 позов задоволено частково, визнано недійсним та скасовано рішення адміністративної колегії Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 25.10.2018 № 118 р/к про закриття провадження у Справі.
- (5) Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 16.12.2019 відкрите апеляційне провадження у справі № 922/3506/18.
- (6) Згідно з постановою Східного апеляційного господарського суду від 12.02.2020 у справі № 922/3506/18 апеляційну скаргу Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, м. Харків на рішення Господарського суду Харківської області від 04.11.2019р. (повний текст підписано 18.11.2019р.) у справі №922/3506/18 залишити без задоволення; рішення Господарського суду Харківської області від 04.11.2019р. (повний текст підписано 18.11.2019р.) у справі №922/3506/18 залишити без змін.
- (7) Ухвалою Касаційного господарського суду Верховного суду від 26.03.2020 відкрито касаційне провадження у справі № 922/3506/18 за касаційною скаргою Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.
- (8) Відповідно до постанови Касаційного господарського суду Верховного суду

від 02.07.2020 рішення Господарського суду Харківської області від 04.11.2019, додаткове рішення Господарського суду Харківської області від 18.11.2019 та постанову Східного апеляційного господарського суду від 12.02.2020 зі справи №922/3506/18 залишено без змін, а касаційні скарги Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України) та особа_1 - без задоволення.

- (9) Відповідно до пункту 7.6 розпорядження Голови Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 07 травня 2020 р. № 5-рп) змінено з 02 червня 2020 року найменування Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України на Східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення).
- (10) Відділенням 09.04.2021 отримано доручення Антимонопольного комітету України від 09.04.2021 № 15-01/319 щодо дослідження бездіяльності Фірми «Т.М.М.» - ТОВ у вигляді нерозрахунку та неподання до органу місцевого самоврядування економічно обґрунтованих витрат на надання власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень будинку за адресою м. Харків, пров. Отакара Яроша, 20 послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій для встановлення тарифів на зазначені послуги.
- (11) В ході розгляду Справи Відділенням до Фірми «Т.М.М.»-ТОВ надіслані вимоги про надання інформації від 01.03.2018 № 02-26/1-783, від 29.05.2018 № 02-26/1-2100, від 02.06.2021 № 70-02/1-4665, від 27.07.2021 № 70-02/1-6233.

2. Відповідач

- (12) Відповідачем у Справі є:

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, такі види діяльності, зокрема, комплексне обслуговування об'єктів (код за КВЕД 81.10).

Отже, у розумінні статті 1 Закону України “Про захист економічної конкуренції” Фірма «Т.М.М.»-ТОВ є суб'єктом господарювання.

Визначення монопольного (домінуючого) становища

Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України від 01.04.2002 № 317/6605 (надалі – Методика), з урахуванням пункту 2.2 Методики, встановлено наступне.

2.1. Об'єкт аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища

- (13) Відповідно до пункту 3.1 Методики об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

2.1.1. Суб'єкт господарювання

- (14) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Фірма «Т.М.М.» - ТОВ є суб'єктом господарювання.

Об'єктом аналізу є Фірма «Т.М.М.» - ТОВ – суб'єкт господарювання, який надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

2.1.2. Конкретний товар (продукція, товари, послуги), який випускається, постачається, придбавається (використовується, споживається) цим суб'єктом господарювання

- (15) Об'єктом аналізу є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (надалі - Послуги).

2.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище

2.2.1. Перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання

- (16) Відповідно до Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).

- (17) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

Відповідно до протоколу № 1 загальних зборів співвласників Будинку від 01.09.2011, Фірмі «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" (у редакції до 01.05.2019):

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.

- (18) Пунктом 2 Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків споруд та прибудинкової території, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (що діяла редакції до 01.05.2019) визначено наступне.
- (19) Тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - тариф на послуги) 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.
- (20) Тариф на послуги розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього Порядку.
- (21) Послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.
- (22) Послуги надаються Фірмою «Т.М.М.»-ТОВ на платній основі, а отже є товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище Підприємства.

2.2.2. Перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (23) Споживачами Послуг є власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень у Будинку, який знаходиться на балансі (обслуговуванні) Фірми «Т.М.М.» - ТОВ.

2.3. Визначення товарних меж ринку

- (24) Відповідно до пунктів 5.1 – 5.3. Методики 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.

Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими, зокрема, є:

подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання, тощо;

подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників, тощо;

наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи);

відсутність суттєвої різниці в цінах;

взаємозамінність товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва, тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючих.

При проведенні дослідження необхідно враховувати, що взаємозамінні товари належать до групи однорідних товарів (товарних груп), які розглядаються споживачем як один і той же товар (товарна група), і які можуть бути стандартизовані або диференційовані.

Стандартизованими товарами (товарними групами) можуть розглядатися товари, які мають єдину систему показників, параметрів, що характеризують товар, і у виробництві яких використовуються єдині чи однакові технічні стандарти, технічні умови, стандарти застосування, тощо.

- (25) Згідно з додатком до Порядку формування тарифів до Послуг входить: 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 упорядкування, 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, протиожезедними сумішами; експлуатація номерних знаків на будинках; освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води; енергопостачання ліфтів.

- (26) Отже, за таких обставин товарними межами ринку є Послуги, які не мають товарів-замінників.

2.4. *Визначення географічних меж ринку*

- (27) Відповідно до вимог Методики територіальні межі ринку визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним.
- (28) Відповідно до абзацу четвертого статті 24 Житлового кодексу Української РСР, жилий будинок може обслуговуватись тільки однією житлово-експлуатаційною організацією.
- (29) Як вбачається з інформації, наданої Фірмою «Т.М.М.» - ТОВ листом від 28.02.2017 № 8 (вх. від 28.02.2017 № 599), Будинок згідно з актом прийому-передачі від 12.01.2011 переданий на баланс Підприємству.
- (30) Окрім цього, згідно з протоколом загальних зборів співвласників житлового будинку № 20 по пров. Отакара Яроша в м. Харкові від 01.09.2011 № 1 Фірма «Т.М.М.» - ТОВ визначена надавачем Послуг.
- (31) Таким чином, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ була єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надавала Послуги у Будинку.
- (32) 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).

2.5. *Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку*

- (33) Відповідно до Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило, рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.
- (34) За інформацію Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, наданою листами від 15.06.2021 № 132 (вх. від 16.06.2021 № 3535) та від 13.08.2021 № 179 (вх. від 13.08.2021 № 4624), Підприємство Послуги надавало до квітня 2020 року (включно).
- (35) В той же час, з 10.06.2018 введено в дію Закон України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII в частині регулювання послуг з управління багатоквартирним будинком. В результаті чого, послуга з утримання будинків споруд та прибудинкової території не передбачена Законом України «Про

житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII, і як наслідок органи місцевого самоврядування втратили повноваження щодо встановлення тарифів на такі послуги.

- (36) З урахуванням викладеного, часовими межами ринку Послуг визначено період з 01.01.2017 по 10.06.2018.

2.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

2.6.1. *Обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище*

- (37) Обсяги наданих Фірми «Т.М.М.» - ТОВ Послуг у визначених часових межах складають 3 856 516,13 грн.

2.6.2. *Розрахунок частки суб'єкта господарювання на ринку.*

- (38) Виходячи з наведеного, частка Фірми «Т.М.М.» - ТОВ на ринку Послуг протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 в межах території Будинку, становила 100 %.

2.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (39) Відповідно до Методики бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців; адміністративні обмеження; економічні та організаційні обмеження; екологічні обмеження; нерозвиненість ринкової інфраструктури; інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).
- (40) Особливості Послуг обумовлюють можливість їх надання лише одним суб'єктом господарювання. Специфіка ринку Послуг полягає в тому, що окремому споживачеві неможливо відмовитися від цих послуг та їх надавача, обрати іншого надавача, оскільки здійснення обслуговування одного багатоквартирного будинку може здійснювати лише одне підприємство.
- (41) Окрім цього, отримання споживачами Послуг не у Підприємства можливо лише за умови:
- припинення надання Фірмою «Т.М.М.» - ТОВ Послуг;
 - згода співвласників Будинку, площа квартир та нежитлових приміщень яких, перевищує 50 відсотків від загальної площі Будинку, на заміну Фірми «Т.М.М.» - ТОВ на інше обслуговуюче підприємство.
- (42) Виходячи з викладеного, ринок Послуг, на якому здійснює діяльність Фірма «Т.М.М.» - ТОВ, характеризується наявністю організаційних та адміністративних бар'єрів.
- (43) Відтак, у споживачів Послуг відсутня альтернатива в їх отриманні.

2.8. Загальні висновки щодо визначення монопольного (домінуючого) становища Відповідача

- (44) Таким чином, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 займало монопольне (домінуюче) становище на ринку Послуг в межах території Будинку, із часткою 100 %.

3. Зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

3.1. Обставини справи

- (45) Регуляторами впливу на якість, обґрунтованість цін (тарифів), умов тощо надання житлово – комунальних послуг виступають відповідні державні органи, які, в тому числі, забезпечують контроль за дотриманням виконавцями/виробниками вимог стандартів, нормативів, норм, порядків і правил та видання приписів щодо усунення порушень у межах, встановлених законодавством.
- (46) Статтею 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV передбачено, що учасниками у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник.
- (47) Згідно із статтею 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV, 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.
- (48) Статтею 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що до повноважень виконавчих органів міських рад належить встановлення тарифів на комунальні послуги.
- (49) Згідно із статтею 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV до повноважень органів місцевого самоврядування належить, зокрема, встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги.
- (50) Відповідно до частини другої статті 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV, ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються, зокрема, органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.
- (51) Положеннями частини першої статті 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV передбачено, що порядок формування тарифів на кожний вид житлово-комунальних послуг другої групи визначає Кабінет Міністрів України.
- (52) Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено 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) (у редакції до 10.06.2018).
- (53) Порядок 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.
- (54) 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;

- послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

- (55) Пунктом 3 Порядку формування тарифів передбачено, що під час встановлення тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири.
- (56) Згідно із частиною другою статті 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV, виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.
- (57) Відповідно до частини третьої статті 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 1875-IV, органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання).
- (58) Наприкінці 2017 року прийнято Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII.
- (59) Відповідно до статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII до житлово-комунальних послуг належать, зокрема, житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.
- (60) Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку.

- (61) Згідно зі статтею 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189 -VIII ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

- (62) Відповідно до пункту 1 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію з 1 травня 2019 року, крім: статті 1, частини першої статті 2, статей 3-7, 9, 11, 12, частини другої статті 26, статей 27 та 29 (в частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком), частини другої статті 2, частин третьої та четвертої статті 8, частин другої та третьої статті 10, статті 15, частин першої, третьої та п'ятої статті 16, статті 18, частини п'ятої статті 28, пунктів 2, 3¹, 6, підпункту 1, підпункту "б" підпункту 2, підпунктів 5 та 11 пункту 8 цього розділу, які вводяться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом.
- (63) Отже, з урахуванням викладеного, Закон України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII в частині регулювання послуг з управління багатоквартирним будинком введено в дію 10.06.2018.
- (64) При цьому, послуга з утримання будинків споруд та прибудинкової території не передбачена Законом України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII, і як наслідок органи місцевого самоврядування втратили повноваження щодо встановлення тарифів на такі послуги.

- (65) Таким чином, з урахуванням викладеного, до 10.06.2018 року надання Послуг мало б здійснюватися за тарифами, встановленими органом місцевого самоврядування.
- (66) Вхіді розгляду Справи встановлено наступне.
- (67) Згідно з інформацією Фірми «Т.М.М.» – ТОВ, наданою листом від 27.03.2018 № 56 (вх. від 27.03.2018 № 1297), вартість Послуг у Будинку складала:
- з 01.01.2017 - 3,962 грн. за 1 кв. м.;
 - з 29.09.2017 - 4,283 грн. за 1 м.кв.
- (68) Як вбачається з матеріалів Справи, калькуляція тарифів на Послуги затверджена заступником директора департаменту управління нерухомістю Фірми «Т.М.М.» - ТОВ.
- (69) До складу Послуг входили такі послуги:
- прибирання прибудинкової території;
 - прибирання сходових кліток;
 - вивезення побутових відходів;
 - технічне обслуговування ліфтів;
 - технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання та централізованого опалення, холодного водопостачання та водовідведення.
 - дератизація, дезінсекція;
 - освітлення місць загального користування, підвальних приміщень та підкачування води;
 - енергопостачання ліфтів;
 - проведення періодичної перевірки, обслуговування і ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтажу після перевірки.
- (70) При цьому, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ повідомила Відділення, що не зверталась до органів місцевого самоврядування з розрахунками економічно обґрунтованих витрат на Послуги для Будинку з метою встановлення вартості таких послуг у розмірі.
- (71) Отже, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 надавала Послуги для співвласників Будинку за тарифом невстановленим органом місцевого самоврядування, як того вимагало діюче на той час законодавство.
- (72) Відділенням було здійснено аналіз калькуляції на Послуги та 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».

- (73) Так, відповідно до калькуляції тарифу на Послуги вартість проведення періодичної повірки, обслуговування і ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки складає 0,034 грн. із розрахунку за 1 кв. м. загальної площі.
- (74) Згідно з поясненнями Фірми «Т.М.М.» - ТОВ вартість послуг з «проведення періодичної повірки, 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.
- (75) Отже, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ до складу Послуг включила послуги з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки», не передбачені Порядком формування тарифів, що призвело до завищення тарифу на Послуги в цілому.
- (76) 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 повірки, 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.
- (77) Таким чином, включення Фірмою «Т.М.М.» - ТОВ до структури тарифу на Послуги 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.
- (78) В ході розгляду Справи адміністративною колегією Відділення були надані Фірмі «Т.М.М.» - ТОВ рекомендації від 17.07.2018 № 69-рк/к про припинення дій, 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.
- (79) На виконання зазначених рекомендацій Фірма «Т.М.М.» - ТОВ листом від 22.08.2018 № 191 повідомила про виключення зі складу тарифу на Послуги послугу з «проведення періодичної повірки, обслуговування та ремонту квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтажу, транспортування та монтажу після повірки». На підтвердження цього надала копію калькуляції.

- (80) Таким чином, вартість Послуг зменшилась на 0,034 грн. і стала складати 4,249 грн. за 1 м. кв.
- (81) Отже, з урахуванням змін, що відбулись у законодавстві у сфері житлово-комунальних послуг, а саме втрата з 10.06.2018 органами місцевого самоврядування повноважень щодо встановлення тарифів на Послуги, порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку Фірми «Т.М.М.» - ТОВ припинено.

3.2. Антиконтентні наслідки дій Відповідача

- (82) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку визнається, зокрема встановлення таких цін придбання товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (83) Дії Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, які полягають у нарахуванні протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень Будинку плати за надані Послуги за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, були б неможливі за умов існування конкуренції на ринку Послуг, адже в такому випадку споживачі мали б можливість обирати між кількома виконавцями, і у разі ущемлення їх інтересів могли б обрати іншого виконавця таких послуг.

3.3. Неможливість вчинення Відповідачем таких дій за умов існування значної конкуренції на ринку

- (84) За відсутності значної конкуренції на ринку Послуг власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень Будинку не мають альтернативних джерел придбання таких послуг.
- (85) Зазначена поведінка Фірми «Т.М.М.» - ТОВ була б неможливою за умов існування значної конкуренції на ринку Послуг, оскільки за умов існування значної конкуренції на ринку відбувається змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання.
- (86) Дії Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, які полягають у нарахуванні протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень Будинку, плати за надані Послуги за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, стали можливими через відсутність функціонування ринкового механізму із значною конкуренцією на ринку Послуг.
- (87) В той час, коли Фірми «Т.М.М.» - ТОВ є єдиним торговельним партнером, стосунків з яким неможливо уникнути, його експлуатуюча поведінка завдає шкоду інтересам споживачів, слабка позиція яких використовується на власну користь через відсутність альтернативних джерел отримання Послуг.

3.4. Загальні висновки щодо зловживання Відповідачем монопольним становищем

- (88) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної

конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

- (89) Ураховуючи вищезазначене, дії Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, яка протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 займала монопольне (домінуюче) становище на ринку Послуг в межах території Будинку, які полягали у нарахуванні власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень Будинку, плати за надані Послуги за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, кваліфіковано Відділенням як зловживання монопольним становищем відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

4. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (90) Подання про попередні висновки у Справі направлено для:
- Фірми «Т.М.М.» - ТОВ разом із супровідним листом від 29.09.2021 № 70-02/1-8202;
 - заявнику разом із супровідним листом від 29.09.2021 № 70-02/1-8201.
- (91) На подання про попередні висновки у Справі Фірма «Т.М.М.» - ТОВ листом від 11.10.2021 № 199 (вх. від 11.10.2021 № 5827) надала заперечення.
- (92) Так, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ зазначила, що Послуги надавались на підставі укладених індивідуальних договорів. При цьому, підписання споживачами договорів, в яких зазначена, зокрема і вартість Послуг, є підтвердженням їх згоди з умовами договору.
- (93) Зазначені твердження не можуть бути прийняття до уваги з огляду на наступне.
- (94) Протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 діяли норми Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про місцеве самоврядування в Україні», які чітко визначали, що тарифи на Послуги встановлюються виконавчими комітетами органів місцевого самоврядування на підставі розрахунків економічно обґрунтованих витрат.
- (95) Як вже вище було зазначено, механізм формування тарифів на Послуги на той час був визначений Порядком формування тарифів, який поширювався 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.
- (96) Отже, під час укладання договорів про надання Послуг тарифи на такі послуги мають бути встановлені виконавчим комітетом органу місцевого самоврядування.
- (97) Також Фірма «Т.М.М.» - ТОВ у запереченнях повідомляє, що вона 26.06.2018 зверталась до Харківської міської ради щодо погодження тарифу на Послуги, втім отримала відповідь міської ради щодо відсутності повноважень встановлювати тарифи на Послуги.

- (98) З цього приводу слід зазначити, що дійсно Фірма «Т.М.М.» - ТОВ зверталась до Харківської міської ради з питань затвердження тарифів, втім ці звернення були після набрання чинності Закону України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189.
- (99) Окрім цього, Фірма «Т.М.М.» - ТОВ не визнає наявність монопольного (домінуючого) становища на ринку Послуг в межах Будинку, та заперечує наявність організаційних та адміністративних бар'єрів на ринку Послуг.
- (100) Стосовно таких заперечень слід зазначити, що відповідно до статті 24 Житлового кодексу Української РСР жилий будинок може обслуговуватись тільки однією житлово-експлуатаційною організацією, а отже окремий споживач – мешканець Будинку не може обрати собі іншого надавача послуг. З положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» вбачається, що для зміни форми управління будинку та обслуговуючої організації необхідна згода співвласників будинку, площа квартир та нежитлових приміщень яких, перевищує 50 відсотків від загальної площі будинку. За інших умов зміна обслуговуючої організації є неможливою. Таким чином, у споживачів Послуг відсутня альтернатива в їх отриманні.
- (101) На подання про попередні висновки у Справі заявник листом від 12.10.2021 (вх. від 12.10.2021 № 5859) надав заперечення та міркування.
- (102) Так, заявник зазначає, що подання не містить обґрунтування початку дії часових меж ринку та «... логічно стверджувати, що ... часовими межами ринку Послуг є період з 2011 року» (мова оригіналу).
- (103) З цього приводу слід зазначити, що відповідно до статті 42 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання не може бути притягнений до відповідальності за порушення законодавства про захист економічної конкуренції, якщо минув строк давності притягнення до відповідальності. Строк давності притягнення до відповідальності за порушення законодавства про захист економічної конкуренції становить п'ять років з дня вчинення порушення, а в разі триваючого порушення – з дня закінчення вчинення порушення.

5. Висновки у справі

- (104) Таким чином, доказами, зібраними у Справі, доведено висновок про те, що Фірма «Т.М.М.» - ТОВ, займаючи протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 монопольне (домінуюче) становище на ринку Послуг в межах території Будинку, із часткою 100 %, своїми діями, що полягають у нарахуванні власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень Будинку, плати за надані Послуги за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, вчинило порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

6. Визначення розміру штрафу

- (105) Відповідно до частини другої статті 52 Закону України «Про захист

економічної конкуренції», за порушення, передбачене пунктом 2 статті 50 цього закону, накладається штраф у розмірі до десяти відсотків доходу (виручки) суб'єкта господарювання від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за останній звітний рік, що передував року, в якому накладається штраф. У разі наявності незаконно одержаного прибутку, який перевищує десять відсотків зазначеного доходу (виручки), штраф накладається у розмірі, що не перевищує потрібного розміру незаконно одержаного прибутку. Розмір незаконно одержаного прибутку може бути обчислено оціночним шляхом.

- (106) За інформацією Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, наданою листом від 13.08.2021 № 179 (вх. від 13.08.2021 № 4624), відповідно до звіту про фінансові результати дохід (виручка) Підприємства від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2020 рік складає 154 230 000 (сто п'ятдесят чотири мільйона двісті тридцять тисяч) гривень.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7 і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), пунктами 29, 31, 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що Фірма «Т.М.М.» - ТОВ (ідентифікаційний код – 14073675) відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за підсумками діяльності протягом періоду з 01.01.2017 по 10.06.2018 займала монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території багатоквартирного будинку за адресою: м. Харків, пров. Отакаря Яроша, 20, який знаходився на балансі та обслуговуванні Фірми «Т.М.М.» - ТОВ, із часткою 100 %.

2. Визнати дії Фірми «Т.М.М.» - ТОВ (ідентифікаційний код – 14073675), які полягали у нарахуванні власникам (наймачам) квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку за адресою: м. Харків, пров. Отакаря Яроша, 20, плати за надані послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за тарифом, не встановленим органом місцевого самоврядування, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін придбання товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

3. Відповідно до статті 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за порушення, наведене в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, накласти на Фірму «Т.М.М.» - ТОВ (ідентифікаційний код – 14073675) штраф у розмірі 68 000 (шістдесят вісім тисяч) гривень.

Відповідно до частини третьої статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» штраф повинен бути сплачений у двомісячний строк з дня одержання рішення.

Згідно з частиною восьмою статті 56 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання зобов'язаний протягом п'яти днів з дня сплати штрафу надіслати до територіального відділення документи, що підтверджують сплату штрафу.

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

Юрій ГЛАДИК