



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 25 червня 2018 року

м. Хмельницький

№12/16-рк/к

Про припинення дій, що містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративна колегія Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – адміністративна колегія Відділення), розглянувши матеріали додержання вимог законодавства про захист економічної конкуренції при проведенні конкурсу на призначення управителів багатоквартирних будинків у м. Хмельницькому від 21.05.2018 року,

ВСТАНОВИЛА:

Хмельницьким обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) під час здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції при проведенні конкурсу на призначення управителів багатоквартирних будинків у м. Хмельницькому, який відбувся 21.05.2018 року, встановлено наступне.

Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (надалі – Закон) визначені особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює 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.

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) примірний перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком, наведених у додатку 1 до цього Порядку;
- 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 12 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», зокрема, витрати на утримання і проведення ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку та його прибудинкової території, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі об'єкта конкурсу;

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) порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації;

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

11) 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;

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

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

Як було встановлено, додатком 1 до рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 08.02.2018 року №82 "Про затвердження конкурсної документації з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому та внесення змін в рішення виконавчого комітету від 25.05.2017 р. № 375" була затверджена конкурсна документація з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому.

Пунктом 6 розділу III "Підготовка конкурсних пропозицій" були встановлені наступні кваліфікаційні критерії до учасників. Так, для участі у конкурсі учасник повинен був надати документи, що підтверджують його відповідність кваліфікаційним критеріям, зокрема щодо наявності досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства:

- належним чином засвідчена учасником копія документів, що підтверджують досвід роботи з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій) не менше 2 років, за обсягами обслуговування не менше 50% від загальної площі будинків, вказаних у об'єкті, на який претендує конкурсант (відомості про досвід роботи (власний та/або засновників) у сфері надання житлово-комунальних послуг з визначенням кількості років, місяців досвіду роботи та з обов'язковим наданням копій підтверджуючих документів (договорів, рішень тощо)).

Одночасно було зазначено, що якщо кваліфікаційна частина конкурсної пропозиції не містить документів, які підтверджують відповідність учасника кваліфікаційним критеріям, або якщо ці документи не запевняють організатора конкурсу у тому, що учасник має необхідну кваліфікацію відповідно до усіх кваліфікаційних критеріїв і здатний виконати замовлення згідно з умовами конкурсної документації, така конкурсна пропозиція відхиляється.

Відповідно до конкурсної документації на торги було винесено 11 лотів. Загальна площа будинків по лотам складала від 488451 м. кв. (лот №1) до 53237 м. кв. (лот №11). При цьому у лоті №2 кількість будинків складала 180 одиниць, то у лоті №8 їх чисельність дорівнювала лише 2.

Рішенням виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 23.05.2018 № 385 "Про призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому" були призначені управителями наступні суб'єкти господарювання:

– комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Центральна" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 1;

– комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Проскурівська" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 2;

– комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Південно-Західна" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 3;

- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Дубове" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 4;
- товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча Компанія «ДомКом Хмельницький» управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 5 та №11;
- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Озерна" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 6;
- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Центральна" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 7;
- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Проскурівська" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 8;
- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Південно-Західна" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 9;
- комунальне підприємство «Управляюча муніципальна компанія "Дубове" управителем багатоквартирних будинків по об'єкту конкурсу № 10;

Зазначимо, що на ринок надання послуг з управління багатоквартирними будинками є конкурентним, на якому у м. Хмельницькому діють як управляючі муніципальні компанії, що створені на базі житлово-експлуатаційних контор, так і об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які здійснюють обслуговування одного чи декілька будинків.

Включення виконавчим комітетом Хмельницької міської ради до кваліфікаційних критеріїв для участі у конкурсі обов'язкових умов стосовно наявного досвіду роботи з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій) не менше 2 років та обсягів наданих послуг обслуговування не менше 50% від загальної площі будинків, вказаних у об'єкті, могло не дати можливості прийняти участь у конкурсі тим суб'єктам господарювання, які працюють на ринку менше двох років чи надавали послуги по одному чи декількох будинках та які не відповідають кваліфікаційним критеріям, встановленими Порядком проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, що затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 та надати окремим суб'єктам господарювання переваги у конкуренції.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція (конкуренція) – змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.

Виходячи з наведених законодавчих норм, виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь-яких дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення, відповідно до вимог чинного законодавства, умов за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися завдяки саме власним досягненням, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку, чим забезпечується змагальність між суб'єктами господарювання, що є головною ознакою конкуренції. В свою чергу, недотримання зазначених принципів призводить до спотворення конкуренції та, відповідно, до нездійснення органами влади заходів, які сприяють розвитку конкуренції, здійснення яких є одним із заходів, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму.

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, ті суб'єкти господарювання, що діють на одноковому товарному ринку і які не мали можливість прийняти участь у конкурсі завдяки встановленим обмеженням стосовно часу та об'єму з надання послуг з управління будинком, знаходяться у несприятливих умовах порівняно з конкурентами.

Таким чином, дії виконавчого комітету Хмельницької міської ради (вул. Гагаріна, 3, м. Хмельницький, 29000, код ЄДРПОУ 04060772), які полягали у прийнятті рішення від 08.02.2018 року №82 "Про затвердження конкурсної документації з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому та внесення змін в рішення виконавчого комітету від 25.05.2017 р. № 375", яким були затверджені кваліфікаційні умови проведення конкурсу, що встановили обмеження стосовно наявного досвіду роботи з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій) не менше 2 років та обсягів наданих послуг обслуговування не менше 50% від загальної площі будинків, вказаних у об'єкті, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання надаються переваги, які ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що може призвести до спотворення конкуренції.

Виходячи з наведеного вище та зважаючи на те, що дії виконавчого комітету Хмельницької 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 Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

РЕКОМЕНДУЄ:

Виконавчому комітету Хмельницької міської ради (вул. Гагаріна, 3, м. Хмельницький, 29000, код ЄДРПОУ 04060772) припинити дії, які полягали у встановленні обмежень стосовно наявного досвіду роботи з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій) не менше 2 років та обсягів наданих послуг обслуговування не менше 50% від загальної площі будинків, вказаних у об'єкті, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, абзацом сьомим частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання надаються переваги, які ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що може призвести до спотворення конкуренції, шляхом внесення змін до рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 08.02.2018 року №82 "Про затвердження конкурсної документації з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому та внесення змін в рішення виконавчого комітету від 25.05.2017 р. № 375" в частині приведення кваліфікаційних критеріїв визначених пунктом 6

розділу III "Підготовка конкурсних пропозицій" до вимог Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, що затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 та скасування рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 23.05.2018 № 385 "Про призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Хмельницькому"

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 третьої 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 місячний строк з дня їх отримання.

Голова адміністративної колегії
Голова відділення

В. Олуйко