



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 27 липня 2018 року

м. Хмельницький

№72/24-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 на ринку надання послуг з управління багатоквартирних будинків,

ВСТАНОВИЛА:

Хмельницьким 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 Хмельницькій 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".

Статтю 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) 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.

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, виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради листом від 11.07.2018 року №45/13-40-1663/2018 повідомив територіальне відділення, що на території міської ради на ринку з надання послуг Управителя здійснює 3 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Крім того комунальне підприємство Старокостянтинівське житлово-експлуатаційна контора надає послуги з утримання будинків та прибудинкової території мешканцям 107 багатоквартирних будинків (рішення виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради від 29.12.2016 року №422).

Таким чином ринок надання послуг з управління багатоквартирними будинками у м. Старокостянтинів є конкурентним, на якому вже діють комунальне підприємство (КП "Старокостянтинівський ЖЕК) і об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які здійснюють обслуговування одного чи декілька будинків. Зазначимо, що 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.

Одночасно виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради повідомив територіальне відділення, що 11.07.2018 року до виконавчого комітету надійшли протоколи зборів співвласників 45 багатоквартирних будинків щодо визначення управителя. Проект рішення Старокостянтинівської міської ради "Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в житловому фонді міста Старокостянтинів" буде розглянутий на засіданні виконавчого комітету.

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 виконавчого комітету Старокостянтинівської 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. Старокостянтинів 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 виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, код ЄДРПОУ 36027760), 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 спотворення конкуренції.

Виходячи з наведеного вище та зважаючи на те, що дії виконавчого комітету Старокостянтинівської 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:

Виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, код ЄДРПОУ 36027760) 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 спотворення 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 **місячний строк** з дня їх отримання.

Голова адміністративної колегії
Голова відділення

В. Олуйко