



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 18 січня 2018 року

м. Хмельницький

№72/01-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 дотримання вимог законодавства про захист економічної конкуренції при проведенні конкурсу на призначення управителів багатоквартирних будинків у м. Красилів,

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".

Закон набрав чинності з 1 липня 2015 року.

Одночасно пунктом 4 статті 13 Закону 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.

За даними щоквартального моніторингу, що проводиться Мінрегіоном за інформацією обласних та Київської міської державних адміністрацій, станом на 1 липня 2018 року в Україні діє 5,5 тис. суб'єктів господарювання, які надають послуги з управління багатоквартирними будинками у більш ніж 43,8 тис. будинках.

Станом на теперішній час на території Хмельницької області конкурс з визначення управителів був проведений лише виконавчими комітетами Хмельницької та Славутської міських рад. Як показав аналіз цього конкурсу, участь у конкурсах брали, як комунальні підприємства м. Хмельницького та м. Славути (колишні ЖЕК) так і приватні, зокрема, товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча Компанія «ДомКом Хмельницький».

Зазначимо, що лише у м. Хмельницькому, крім житлово-експлуатаційних контор, на ринку здійснюють свою діяльність суб'єкти господарювання, які обслуговують відомче житло: ЖЕК "Терпопласт-Житловик", ЖЕК "Темп", ЖЕК кооперативних будинків, Будинкоуправління №2 КЕЧ та приватні житлово-експлуатаційні контори (ПФ "Табу", ЖЕК "Ковчег" тощо).

Крім того, Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" не встановлені будь-які умови чи обмеження щодо участі у конкурсах будь-якого суб'єкта господарювання, якій має бажання розпочати свою діяльність на ринку з надання управлінських послуг.

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, Красилівська міська рада листом від 03.07.2018 року №1638/02-15/18 повідомила Відділення, що на балансі Красилівської житлово-експлуатаційною контори перебувало 93 багатоквартирних будинку, мешканці яких не здійснили заходи щодо визначення управителя.

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 юридичних та фізичних осіб – підприємців, як з міста Красилів так із інших регіонів Хмельницької області чи України.

Таким чином, бездіяльність виконавчого комітету Красилівської міської ради (пл. Незалежності, 2, м. Красилів, 31000, ідентифікаційний код - 21312821), 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.

Адміністративною колегією Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України виконавчому комітету Красилівської міської ради (пл. Незалежності, 2, м. Красилів, 31000, ідентифікаційний код - 21312821) були надані рекомендації "Про припинення дій, що містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції" від 27 липня 2018 року №72/22-рк/к.

Відповідно до наданих рекомендацій виконавчий комітет Красилівської міської ради був повинен у місячний строк 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.

Листом від 29.08.2018 року №2125/08-15/18 Відділення було повідомлено, що на виконання рекомендацій рішенням виконавчого комітету від 12.07.2018 року №276 було вирішено провести конкурс з призначення управителя та затверджений склад конкурсної комісії.

Листом від 13.11.2018 року за №2948/08-15/18 виконавчий комітет Красилівської міської ради надав копії рішення з додатками виконавчого комітету від 12.07.2018 року №276 "Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Красилів", рішення від 02.08.2018 року №299 "Про затвердження конкурсної документації з призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Красилів" та рішення від 21.09.2018 року №406 "Про призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Красилів".

При аналізі конкурсної документації, яка була затверджена рішенням від 02.08.2018 року №299 було встановлено таке.

Пунктом 6 розділу III "Підготовка конкурсних пропозицій" були встановлені кваліфікаційні критерії до учасників. Так, відповідно до підпункту 5, для участі у конкурсі учасник повинен був надати належним чином засвідчені учасником копії 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.

Оголошення про проведення конкурсу було опубліковане 10.08.2018 в газеті "Красилівський вісник" та на сайті Красилівської міської ради.

Відповідно до протоколу №1 засідання конкурсної комісії від 11.09.2018 року, було встановлено, що була зареєстрована лише одна конкурсна пропозиція, а саме від Красилівської житлово-комунальної контори.

Рішенням виконавчого комітету Красилівської міської ради від 21.09.2018 № 406 "Про призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Красилів", Красилівська житлово-комунальна контора була призначені управителям для мешканців 92 багатоквартирних будинків.

Включення виконавчим комітетом Красилівської 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, 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 Красилівської житлово-експлуатаційної контори 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.

Відповідно до 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.

Зазначимо, що відповідно до Порядку, наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства віднесено до критеріїв оцінки конкурсних пропозицій, а не є обов'язковою умовою для участі у конкурсі. Встановлення обмежень щодо обсягів наданих послуг обслуговування у розмірах не менше 50% від загальної площі будинків, вказаних у об'єкті, також не передбачено Порядком.

Завдяки встановленню обмежень стосовно часу та об'єму з надання послуг з управління будинком, окремі суб'єкти господарювання (приватні та відомчі ЖЕКи, фізичні особи – підприємці), як з м. Красилів та із інших регіонів України, що вже діють на ринку надання послуг управління багатоквартирними будинками чи планували увійти на цей ринок, але не мали ні обсягів раніше наданих послуг, ні наявності досвіду, були позбавлені можливість прийняти участь у конкурсі.

Таким чином, дії виконавчого комітету Красилівської міської ради (пл. Незалежності, 2, м. Красилів, 31000, ідентифікаційний код - 21312821), які полягали у прийнятті рішення від 21.09.2018 року №406 "Про призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Красилів", 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 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

Виходячи з наведеного вище та зважаючи на те, що дії виконавчого комітету Красилівської 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 Красилівської міської ради (пл. Незалежності, 2, м. Красилів, 31000, ідентифікаційний код - 21312821) 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 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, які можуть призвести до обмеження конкуренції.

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
В. о. голови відділення

Р. Примуш