



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

### РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 01 лютого 2019 року

м. Хмельницький

№72/03-рж/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 смт. Ярмолинці,

#### 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" (від 14 травня 2015 року № 417-VIII із змінами внесеними Законом України "Про внесення зміни до статті 13 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14 червня 2016 року № 1413-VIII) (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.

Пунктом 5 Закону встановлено, 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 від 13.06.2016 № 150 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 211 від 13.08.2018) 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 пункту 1 розділу II 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.

Згідно пунктом 3 розділу II Порядку, для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити:

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

3) перелік складових робіт (послуг) з управління багатоквартирним будинком, який складений згідно з обов'язковим переліком робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;

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

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

6) технічну характеристику кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 1 до цього Порядку;

7) критерії оцінки конкурсних пропозицій:

ціна послуги, що включає відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі багатоквартирного будинку;

рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);

фінансова спроможність учасника конкурсу;

наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства;

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

9) методика оцінювання конкурсних пропозицій;

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

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

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

13) інформацію про:

наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

невиконані зобов'язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі;

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

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

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. Славуті (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, Ярмолинецька селищна рада листом від 05.07.2018 року №351/1 повідомив територіальне відділення, що на території міської ради комунальне підприємство "Комунальник-2011" здійснює надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території для мешканців 74 багатоквартирних будинків. Одночасно Ярмолинецька селищна рада повідомила територіальне відділення, що рішення щодо визначення управителя багатоквартирних будинків не приймалося, тобто конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку в житловому фонді смт. Ярмолинці не був проведений.

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 Ярмолинці так із інших регіонів Хмельницької області чи України.

Таким чином, бездіяльність виконавчого комітету Ярмолинецької селищної ради (вул. Щорса, 14, смт. Ярмолинці, 32100, код ЄДРПОУ 05399248), 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 Відділення виконавчому комітету Ярмолинецької селищної ради (вул. Щорса, 14, смт. Ярмолинці, 32100, код ЄДРПОУ 05399248) були надані рекомендації "Про припинення дій, що містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції" від 03 серпня 2018 року №72/29-рк/к.

Відповідно до наданих рекомендацій виконавчий комітет Ярмолинецької селищної 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 13.11.2018 року за №580 Ярмолинецька селищна рада повідомила, що рішенням виконавчого комітету Ярмолинецької селищної ради від 30.08.2018 року №4 оголошено конкурс на визначення управителя багатоквартирного будинку та затверджена конкурсна документація по проведенню конкурсу.

При аналізі конкурсної документації було встановлено, що пунктом 6 розділу III "Підготовка конкурсних пропозицій" встановлено кваліфікаційні критерії до учасників. Так, відповідно до підпункту 5, 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.

Оголошення про проведення конкурсу було опубліковане на сайті селищної ради та розміщено в засобах масової інформації.

Зазначимо, що на ринок надання послуг з управління багатоквартирними будинками є конкурентним, на якому у смт. Ярмолинці могли б діяти як житлово-комунальна контора, так і інші суб'єкти господарювання, які мають бажання здійснювати надання цих послуг.

Включення виконавчим комітетом Ярмолинецької селищної 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, може 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 комунальному підприємству "Комунальник-2011" 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 місцевого самоврядування, 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 місцевого самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Відповідно до пункту 3 статті 50 зазначеного Закону антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування 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 смт. Ярмолинці та із інших регіонів України, що вже діють на ринку надання послуг управління багатоквартирними будинками чи планували ввійти на цей ринок, але не мали ні обсягів раніше наданих послуг, ні наявності досвіду, були позбавлені можливість прийняти участь у конкурсі.

Таким чином, дії Ярмолинецької селищної ради в особі виконавчого комітету (вул. Щорса, 14, смт. Ярмолинці, 32100, код ЄДРПОУ 05399248), які полягали у прийнятті рішення від 30.08.2018 року №4 "Про затвердження конкурсної документації по проведенню конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Ярмолинецької селищної ради", 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 Ярмолинецької селищної 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:**

Ярмолинецькій селищній раді в особі виконавчого комітету (вул. Щорса, 14, смт. Ярмолинці, 32100, код ЄДРПОУ 05399248) 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