



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХМЕЛЬНИЦЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 16 серпня 2019 року

м. Хмельницький

№23-р/к

справа №02-06/10-19

Про припинення порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції

Адміністративна колегія Хмельницького обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – адміністративна колегія Відділення) розглянула матеріали справи та подання Відділу досліджень та розслідувань Відділення з попередніми висновками від 05.07.2019 року №72-02/33п у справі №02-06/10-19 відносно виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766),

ВСТАНОВИЛА:

Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 22.03.2019 року №10-рп/к розпочато розгляд справи №02-06/10-19 відносно виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766), бездіяльність якого 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", що містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування, яка може призвести до недопущення конкуренції.

Під час розгляду справи встановлено наступне.

Старокостянтинівська міська рада та її виконавчий комітет утворені відповідно до Конституції України та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та в своїй діяльності керується Конституцією України і чинним законодавством України.

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" Старокостянтинівська міська рада в межах своєї компетенції самостійно вирішує питання місцевого значення, виходячи із інтересів громадян, які проживають на території міста Старокостянтинова та державних інтересів, проводить у життя рішення вищестоящих органів державної влади, забезпечує дотримання законності та правопорядку.

Старокостянтинівська міська рада є правомочною розглядати та вирішувати будь-які питання, віднесені законодавством до компетенції органів місцевого самоврядування, а також утворюваних ними органів.

Відповідно до статті 73 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на

відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Законом України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (від 14.05.2015 року № 417-VIII із змінами внесеними Законом від 09.11.2017 року №2189-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 01.07.2015 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 р. № 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 24.06.2016 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 з 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.

За даними 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.

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 "Термопласт-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, виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради листом від 11.07.2018 року №45/13-40-1663/2018 повідомив територіальне відділення, що 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).

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 місцевого самоврядування, зокрема, визнаються дії, внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Згідно з частини третьої статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" вчинення антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України "Про захист економічної конкуренції" антиконкурентні дії органів місцевого самоврядування 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", могла призвести до того, що суб'єкти господарювання, які діють на ринку з надання послуг з управління багатоквартирних будинків, як у м. Старокостянтинів так і у інших регіонах України, не мають можливість прийняти участь у конкурсі, тобто конкурувати між собою.

Відсутність конкуренції на ринку в свою чергу могла призвести 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, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766), 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", містила ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування.

Адміністративною колегією Відділення виконавчому комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766) були надані рекомендації "Про припинення дій, що містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції" від 27.07.2018 р. №72/24-рк/к.

Відповідно до наданих рекомендацій виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради повинен був у місячний строк вжити заходи щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене 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 недопущення 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.

Старокостянтинівська міська рада листом від 27.08.2018 №47/13-40-1989/2018 повідомила територіальне відділення, що на виконання рекомендацій виконавчим комітетом відповідно до рішення від 12.07.2018 року №211 було оголошено конкурс з призначення управителів багатоквартирних будинків в м. Старокостянтинів та створена конкурсна комісія.

З метою отримання інформації стосовно виконання рекомендацій Відділення від 27.07.2018 №72/24-рк/к, 31.10.2018 року до виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради була направлена вимога за №72-02/2136.

Листом від 12.11.2018 року №47/13-22-2592/2018, виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради повідомив, що 04.12.2018 року буде проведений конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку на території м. Старокостянтинів.

Станом на 15.03.2019 року інформація щодо результатів проведеного конкурсу до територіального відділення не надійшла.

Відділення під час аналізу рішень виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради, що розміщені на офіційному сайті міської ради, було встановлено, що рішенням виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради від 10.01.2019 року № 7 затверджено тарифи на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, які надаються Старокостянтинівською житлово-експлуатаційною конторою.

Таким чином, виконавчим комітетом Старокостянтинівської міською радою не був проведений конкурс на визначення управителів багатоквартирних будинків, обов'язковість якого закріплена пунктом 5 статті 13 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", тобто не запроваджені конкурентні відносини на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками.

Отже, рекомендації адміністративної колегії Відділення "Про припинення дій, що містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції" від 27.07.2018 року №72/24-рк/к не виконані.

Враховуючи вищезазначене, бездіяльність виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766), яка полягає 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", є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене 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 недопущення конкуренції.

Листом від 10 травня 2019 року №47/13- 23-1133/2019 виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради зокрема повідомив територіальне відділення, що за результатами проведеного конкурсу 10.04.2019 року, рішенням виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради від 25 квітня 2019 року № 142 "Про призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Старокостянтиніві" Старокостянтинівську житлово-експлуатаційну контору призначено управителем у 213 багатоквартирних будинках м. Старокостянтинів.

Таким чином, порушення законодавства про захист економічної конкуренції яке полягало 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", виконавчим комітетом Старокостянтинівської міської ради припинено.

Листом від 08.07.2019 року №72-02/1298 виконавчому комітету Старокостянтинівської міської ради було направлено подання з попередніми висновками у справі від 05.07.2019 року за №72-02/33п.

Листом від 16.07.2019 року №47/13-23-1705/2019 виконавчий комітет Старокостянтинівської міської ради повідомив територіальне відділення, що "...виконавчим комітетом Старокостянтинівської міської ради двічі проводився конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку в житловому фонді міста Старокостянтинова: 04 грудня 2018 року та 10 квітня 2019 року. Переможець конкурсу, проведеного 04 грудня 2018 року відмовився від підписання договору про надання послуги з управління багатоквартирними будинками Враховуючи, що у конкурсі взяв участь тільки один учасник, 10.04.2019 року проведений повторний конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку на території м. Старокостянтинів.

За результатами проведеного конкурсу 10.04.2019 року, рішенням виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради від 25 квітня 2019 року № 142 "Про призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Старокостянтиніві" Старокостянтинівську житлово-експлуатаційну контору призначено управителем у 213 багатоквартирних будинках м. Старокостянтинів, що свідчить що порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачені пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" припинено.

Розглянувши матеріали справи, подання з попередніми висновками від 07.07.2019 року №72-02/33п справі №02-06/10-19 у їх сукупності, адміністративна колегія Відділення дійшла до висновку, що подані матеріали достатні, а наведені у поданні висновки обґрунтовані і доведені, що є підставою для прийняття рішення.

Виходячи із викладеного вище, керуючись статтями 12, 12¹, 14 та 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.01 за №32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.01 за №291/5482, (зі змінами), пунктом 33 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року №5 та зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року №169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Відділення,

ВИРІШИЛА:

1. Визнати бездіяльність виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради (вул. Костянтина Острозького, 41, м. Старокостянтинів, 31100, ідентифікаційний код юридичної особи 04060766), 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", порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 3 статті 50 та

частиною першою статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції" у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування, яка може призвести до недопущення конкуренції.

2. Визнати що порушення законодавства про захист економічної конкуренції, зазначене у пункті першому результативної частини рішення, припинено шляхом проведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирних будинків, який відбувся 10.04.2019 року та прийняттям рішення виконавчого комітету Старокостянтинівської міської ради від 25.04.2019 року № 142 "Про призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Старокостянтиніві".

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення може бути оскаржене до господарського суду в двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії,
Голова відділення

О. Федорчук