



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

## РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

11 березня 2021 р.

м. Львів

№ 63/14-рк/к

**ТзОВ Управляюча компанія  
«Дім»**

вул.Макарова,24а, м.Рівне,  
33024

Рекомендації щодо припинення  
дій, які містять ознаки  
порушення законодавства про  
захист економічної конкуренції

### **1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ**

- (1) З метою здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на підставі статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Відділ досліджень і розслідувань Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України у Рівненській області провело дослідження ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у м. Рівне.
- (2) Для з'ясування питання, яким чином на даний час надаються послуги з управління багатоквартирним будинком у м. Рівне, Відділення надіслало товариству з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «Дім» (далі – ТзОВ «УК «Дім»)) (ідентифікаційний код юридичної особи 42049593, юридична адреса: вул.Макарова,24а, Рівне, 33024) вимогу від 16.12.2020 № 63-02/5516в про подання інформації.
- (3) За результатами опрацювання інформації та матеріалів встановлено наступні відомості.

### **2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

- (4) Відносини, які виникають у процесі надання споживачам послуги з управління багатоквартирним будинком регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (далі - Закон).

- (5) Статтею 4 Закону визначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України належать, зокрема: затвердження правил надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства належать, зокрема: встановлення обов'язкового переліку послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.
- (6) Відповідно до пункту 2 статті 10 Закону вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.
- (7) Згідно із статтею 18 Закону управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з Типовим договором. Управитель веде окремий облік доходів і витрат (облікову карту) щодо кожного багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, та забезпечує співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до цієї інформації щодо їхнього будинку в порядку, передбаченому договором.
- (8) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон) визначає 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.
- (9) Відповідно до статті 1 Закону:
- 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;
  - управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку;
  - співвласник багатоквартирного будинку (далі – співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.
- (10) Статтею 9 Закону передбачено, що за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).
- (11) Крім того, статтею 11 Закону визначено, що:

- управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з Типовим договором;
- вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя та зазначається у договорі з управителем;
- умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України;
- істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:
  - 1) перелік послуг;
  - 2) вимоги до якості послуг;
  - 3) права і обов'язки сторін;
  - 4) відповідальність сторін за порушення договору;
  - 5) ціна послуг;
  - 6) порядок оплати послуг;
  - 7) порядок і умови внесення змін до договору;
  - 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору;

- управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя;

- договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

- (12) Постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712, затверджено:
  - Правила надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Правила № 712).
  - Типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Типовий договір).
- (13) Слід зазначити, що ця постанова набрала чинності з дня, наступного за днем її опублікування, а саме, з 13.09.2018 року, крім абзацу другого пункту 11, пунктів 51, 53-65 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених цією постановою, які набрали чинності з 01 травня 2019 року.
- (14) Відповідно до пункту 9 Правил № 712, послуга з управління включає:
  - утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для

надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

- (15) У пункті 10 Правил № 712 зазначається, що під час надання послуги з управління, управитель забезпечує виконання робіт та послуг з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що входять до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі - кошторис), з урахуванням обов'язкового переліку робіт та послуг, що затверджується Мінрегіоном, та з дотриманням:
- встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо якості житлово-комунальних послуг;
  - вимог до якості, в тому числі щодо періодичності виконання (надання) таких робіт (послуг), визначених договором управління. Правила № 712 визначають порядок надання послуг з управління.
- (16) Правила № 712 визначають порядок надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі - послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного відповідно до Законів України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- (17) Типовим договором визначено умови щодо надання послуги з управління, які полягають у забезпеченні управителем належних умов проживання, задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території, а також щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності сторін, вартості послуг, строку дії договору тощо.
- (18) Стаття 179 Господарського кодексу України передбачає укладання договорів за правилами, встановленими Цивільним кодексом України, з урахуванням особливостей передбачених, в тому числі, Господарським кодексом України.
- (19) Відповідно до частини четвертої статті 179 Господарського кодексу України, при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.
- (20) Відповідно до пункту 3 статті 184 Господарського кодексу України, укладення господарських договорів на основі примірних і типових договорів повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу, не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа,

оформленого згідно з вимогами статті 181 цього Кодексу та відповідно до правил, встановлених нормативно-правовими актами щодо застосування примірного або типового договору.

- (21) Статтею 648 Цивільного кодексу України визначено, що зміст договору, укладеного на підставі правового акту органу державної влади, обов'язкового для сторін договору, має відповідати цьому акту. Також слід зауважити, що статтею 6 Цивільного кодексу України передбачено, що сторони у договорі не можуть відступити від положень актів, якщо в цих актах прямо зазначено про це, а також у випадку, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства виходить з їх змісту чи із сутності відносин між сторонами.
- (22) Отже, сукупність вищенаведених нормативно-правових актів України, зокрема, Закон України «Про житлово-комунальні послуги», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» підтверджує, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком необхідно укласти у відповідності до вимог Типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

### **3.ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ**

- (23) Відповідно до вимог Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі - Методика) встановлено такі обставини щодо становища ТзОВ УК «Дім» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з червня 2019 по лютий 2021 року.
- (24) Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- суб'єкт господарювання – ТзОВ УК «Дім», що здійснює діяльність на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком;
  - ринок послуг з управління багатоквартирним будинком.
- (25) Споживач житлово - комунальних послуг (споживач) – індивідуальний або колективний споживач, який отримує послуги з управління багатоквартирним будинком від ТзОВ УК «Дім».
- (26) У відповідності до Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи). Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

- (27) Закон України «Про житлово-комунальні послуги» регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.
- (28) Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги»:
- послуги з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;
  - 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.
- (29) Отже, товаром, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та згідно з пунктом 4 Методики, є послуги з управління багатоквартирним будинком, в межах тих багатоквартирних будинків м. Рівне, в яких зазначені послуги надаються ТзОВ УК «Дім».
- (30) Виходячи з вищевикладеного, співвласники багатоквартирного будинку, які отримують послуги з управління багатоквартирним будинком від ТзОВ УК «Дім», не мають можливості вибору підприємства, яке надавало б аналогічні послуги, у зв'язку з тим, що послуги з управління багатоквартирним будинком надає конкретний суб'єкт господарювання на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком тобто споживачі можуть скористатися послугами лише певного підприємства – ТзОВ УК «Дім».
- (31) Послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ТзОВ УК «Дім» на платній основі, а отже, є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче становище) ТзОВ УК «Дім».
- (32) Визначення територіальних (географічних) меж ринку. Відповідно до вимог Методики територіальні межі ринку визначаються шляхом установаження мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача – співвласників багатоквартирного будинку придбання товарів є неможливим або недоцільним.
- (33) Отримання послуг з управління багатоквартирним будинком можливе лише у суб'єкта господарювання, який провадить діяльність з управління багатоквартирним будинком.
- (34) ТзОВ УК «Дім» уклало договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із власниками 378 квартир у місті Рівне (станом на 01 грудня 2020 року), відповідно, можливість на отримання споживачами зазначених послуг, в межах території вказаних багатоквартирних будинків у м. Рівне, від інших суб'єктів господарювання виключена.

- (35) Таким чином, територіальними межами ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком є територіальні межі багатоквартирних будинків у м. Рівне, в яких послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ТзОВ УК «Дім» на підставі діючих договорів.
- (36) У відповідності до Методики, часові межі ринку визначаються, як проміжок часу (як правило, рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.
- (37) Відділення встановило, що ТзОВ УК «Дім» станом на 01 грудня 2020 уклало 378 договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із 12 багатоквартирними будинками.
- (38) Часовими межами ринку послуг з управління багатоквартирним будинком визначено період: з червня 2019 по лютий 2021 року, протягом яких незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.
- (39) Бар'єрами вступу на досліджуваний ринок є: адміністративні, економічні та організаційні обмеження. Зокрема, ринок послуг з управління багатоквартирним будинком характеризується наявністю таких адміністративних бар'єрів, як виборювання права на здійснення діяльності з надання послуг з управління багатоквартирним будинком, наявністю відповідних матеріально-технічних ресурсів для організації надання послуг з управління багатоквартирним будинком тощо. Також, слід зазначити, що вхід на ринок нових суб'єктів господарювання можливий за умови зміни співвласниками багатоквартирного будинку управителя та/або за результатами проведеного органом місцевого самоврядування конкурсу на визначення управителя у певному будинку. При цьому, вхід нового суб'єкта господарювання на ринок можливий лише за умови виходу з ринку діючого суб'єкта.
- (40) Аналізуючи ринок надання послуг з управління багатоквартирним будинком у період: з червня 2019 по лютий 2021 роки встановлено, що ТзОВ УК «Дім» у зазначених територіальних та товарних межах ринку у м. Рівне, відповідно до укладених договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком працює одноосібно, безальтернативно та не зазнає конкуренції на цьому ринку.
- (41) Отже, ТзОВ УК «Дім» є єдиним підприємством, яке надає вищевказані послуги у м. Рівне власникам квартир у багатоквартирних будинках, на підставі договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, відповідно, у споживачів та замовників вищевказаних послуг альтернатива в їх отриманні відсутня. Завдяки своїй ринковій владі ТзОВ УК «Дім» має можливість диктувати свої умови при наданні послуг.
- (42) Таким чином, ураховуючи вищезазначене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», становище ТзОВ УК «Дім» має ознаки

монопольного (домінуючого) становища на ринку надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком на території багатоквартирних будинків у м. Рівне, з якими укладено договори на надання вказаних послуг у період: з червня 2019 по лютий 2021 року.

#### 4. ОБСТАВИНИ ПОРУШЕНИХ ПИТАНЬ

- (43) Під час проведеного дослідження діяльності ТЗОВ УК «Дім» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком, Відділення встановило такі обставини.
- (44) ТЗОВ УК «Дім» листом, вх. № 63-01/309 від 28.01.2021, надало інформацію про те, що станом на 01.12.2020 надає послуги з управління багатоквартирним будинком споживачам м. Рівне у 12 будинках, на підставі укладених договорів про надання зазначених послуг та надало копії таких договорів:
- Договір про надання послуг з управління будинком від 22.10.2019 № 008033, за адресою: вул. Лабунського,1, кв.33, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Вознюк Т.І. (далі – Договір № 1);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 28.01.2020 № 017009, за адресою вул.Гурія Бухала,11 кв.9, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Кондратюком Я.В. (далі – Договір № 2);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 04.05.2020 № 017021, за адресою вул.Гурія Бухала,11 кв.21, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Сидорчук С.В. (далі – Договір № 3);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 07.05.2020 № 019020, за адресою вул.Толстого,10 кв.20, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Мельник В.А . (далі – Договір № 4);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 01.09.2020 № 019076, за адресою: вул.Толстого,10 кв.76, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Кхатер Д.В. (далі – Договір № 5);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 11.06.2020 № 019075, за адресою: вул.Толстого,10 кв.75, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Міщук Л.В. (далі – Договір № 6);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 28.09.2020 № 020011, за адресою: вул. Перший промінь,7-Б кв.11, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Панчук Л.С. (далі – Договір № 7);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 29.09.2020 № 020012, за адресою: вул. Перший промінь,7-Б кв.12, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Бігун С.В. (далі – Договір № 8);
  - Договір про надання послуг з управління будинком від 17.10.2020 № 020001, за адресою: вул. Перший промінь,7-Б кв.1, укладений Управителем ТЗОВ «УК «Дім» із власником квартири Ющук О.А. (далі – Договір № 9).
- (45) Відповідно до копій Договорів, зазначених у пункті 45 цих рекомендацій, встановлено, що договори розроблені ТЗОВ «УК «Дім» *самостійно*, не враховуючи прийняту постанову Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління

багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

- (46) Слід зазначити, що і інші договори, які зазначені в абзаці 45 рекомендацій, укладені ТзОВ «УК «Дім» з споживачами є аналогічними договору № 6 по якому відділенням здійснюється аналіз умов договору, які не відповідають Типовому договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (47) Так, наприклад, за результатами аналізу договору № 6 встановлено:  
У розділі «Предмет договору» відсутні всі додатки до договору, які передбачено Типовим договором, а саме:
1. Список співвласників і площа квартир та приміщень які перебувають у їх власності, станом на дату укладання договору, зазначаються у додатку 1 до договору що є невід'ємною його частиною;
  2. Загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 2 до договору і є невід'ємною його частиною;
  3. Умови передачі технічної документації на будинок, що передається управителю згідно з актом приймання-передачі технічної документації, відповідно до додатку 3 договору.
  4. Вимоги щодо якості послуг з управління будинком, згідно з додатком 4 до договору, що є невід'ємною його частиною;
- (49) Зокрема, у Розділі 2 «Права та обов'язки сторін» відсутні права та обов'язки *співвласників*, що передбачені Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком:
- складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;
  - одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату послуги з управління;
  - протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отриману послугу з управління.
- (50) У Розділі 3 «Оплата послуг» Договору № 6 відсутні умови щодо проведення щорічного звіту про виконання кошторису витрат та погодження співвласниками нового кошторису витрат з надання послуг з управління багатоквартирним будинком, а саме:
- Управитель щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору звітує перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подає співвласникам на погодження новий кошторис витрат.
- (51) Новий кошторис витрат погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат.

- (52) Зазначаємо, що вказані умови передбачені пунктом 12 Розділу «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Типового договору, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712.
- (53) ТзОВ «УП «Дім» до пунктів 3.4 розділу 3 «Оплата послуг» встановило додаткові умови щодо прав та зобов'язань співвласників, які не відповідають вимогам Типового договору, а саме:
- щодо зобов'язань споживача, *«після підписання цього договору оплатити авансовим платежем вартість послуг за три місяці, у відповідності до наданого йому рахунку та слідкувати щоб авансування за послуги було не менше ніж два місяці»;*
- Пунктом 3.8.2 розділу 3 «Оплата послуг»
- при розрахунку суми, що підлягає сплаті Споживачем в якості компенсації частини вартості додаткових робіт Управителя виходитиме з:
  - співвідношення між загальною площею приміщень Споживача та загальною площею всіх квартир та нежитлових приміщень в Будинку, які не належать до приміщень загального користування.
- (54) У своєму листі до Відділення від 26.01.2021 №76, ТзОВ УП «Дім» повідомило, що органи місцевого самоврядування ***тарифи з надання послуг з управління багатоквартирним будинком для Товариства не затверджувались.***
- (55) Однак, пунктом 4.2.2 «Управитель несе відповідальність» розділу 4 «Відповідальність за порушення Договору» - Договору № 6 зазначено мова оригіналу: ***«Зниження кількісних та якісних показників послуг або перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт шляхом зменшення розміру плати за послуги. Якість послуг оцінюється відповідно до затвердженої органом місцевого самоврядування структури тарифу, періодичності та строків надання послуг».***
- (56) Слід зазначити, що Постановою Кабінету Міністрів України від 01 червня 2011 р. № 869 (зі змінами) розроблений Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, де додатком до даного Порядку передбачено, що послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.
- (57) Додатком до даного порядку передбачено 16 видів переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Інформація про перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх вартість, структури тарифу, його зміну з обґрунтуванням її необхідності доводиться до відома споживачів у порядку, затвердженому Мінрегіоном.

- (58) Тобто, на законодавчому рівні передбачено формування тарифу органом місцевого самоврядування з врахуванням структури тарифу затвердженого Постановою КМУ № 869.
- (59) ТзОВ УП «Дім» самостійно встановило тариф за 1 м<sup>2</sup> для своїх споживачів, який включає у вартість адміністративні витрати, інші прямі витрати, прибирання сходових клітин, прибирання прибудинкової території, обслуговування електромережі. Ніякої копії рішення органу місцевого самоврядування, яка має бути невід'ємною частиною договору про надання послуг немає.
- (60) Відповідно, ТзОВ УП «Дім» надавши відповідь Відділенню, що тариф органом місцевого самоврядування не затверджувався, в умовах договорів включає пункт з посиланням на орган місцевого самоврядування стосовно структури тарифу, що вводить в оману споживачів послуг та призводить до їх ущемлення шляхом надання неправдивої інформації.
- (61) У розділі 4 «Відповідальність за порушення Договору» відсутні наступні умови відповідальності Управляючої компанії, які передбачені умовами Типового договору, а саме:
- Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, а також сплатити кожному співвласнику неустойку:
    - штраф або пеню у розмірі \_\_\_\_\_ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги у такому порядку \_\_\_\_\_ (пункт 22 Типового договору);
    - за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управитель сплачує кожному співвласнику штраф у розмірі \_\_\_\_\_ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем (пункт 23 Типового договору);
- (62) У Розділі 4 «Відповідальність за порушення Договору» Договору № 6 ТзОВ «УП «Дім» встановило додаткові умови щодо:
- у випадку порушення визначених цим Договором строків здійснення платежів Споживач зобов'язаний сплатити Управителю пеню у розмірі 0.5% від суми не внесеного в строк платежу за кожен день прострочення;
  - пеня зараховується за увесь період прострочення без обмеження строком та сумою. **Строк позовної давності для стягнення пені – 3 роки.**
- (63) Однак, умова Типового договору передбачено, що - за несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління співвласники сплачують управителю пеню в розмірі \_\_\_\_\_ відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу (пункт 24 Типового договору).
- (64) Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу з управління відповідно до пункту 11 цього договору. Пеня не нараховується за умови наявності

заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином (пункт 24 Типового договору).

- (65) У Розділі 7 «Строк дії Договору» відсутні умови щодо припинення дії договору, які передбачені пунктом 35 Розділу «Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору» Типового договору:
- у разі припинення дії договору не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:
  - наявну технічну документацію будинку;
  - інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;
  - інформацію про виникнення аварійних ситуацій технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;
  - дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;
  - майно передане управителю будинку за рішенням співвласників, які передбачені у пункті 35 Типового договору.
- (66) У Розділі 7 «Строк дії Договору» ТзОВ «УК «Дім» встановило додаткові умови:
- у випадку, якщо Споживачем при продажу належних йому приміщень в Будинку не було організовано заміну сторони в цьому Договорі або укладення новим власником приміщень нового договору з Управителем, Споживач не звільняється від обов'язку виконання фінансових зобов'язань за цим Договором, незалежно від фактичного припинення споживання житлово-комунальних послуг в Будинку.
- (67) У зазначених Договорах відсутній розділ «Порядок взаємного інформування сторін», розділ «Порядок та умови внесення змін до договору».
- (68) Таким чином, ТзОВ «УК «Дім» всупереч вимогам Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, уклало із споживачами які є власниками квартир у багатоквартирних будинках м. Рівне договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком м.Рівне, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів зазначених послуг, оскільки:

- відсутність зобов'язань Управителя стосовно ведення окремого обліку доходів і витрат за будинком, звітування щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат, подання кошторису витрат на поточний рік споживачам на погодження - позбавляє споживача можливості відслідковувати та оперувати даними про доходи та витрати з управління будинком;
- відсутність умов щодо припинення дії договору (терміну передачі новому управителю багатоквартирного будинку чи уповноваженій особі технічної документації, даних бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку, майна) - створює негативні передумови для споживача, який має намір змінити управителя та відповідно, входу на ринок нового управителя для надання вказаних послуг;
- відсутність додатків до договорів - створює певні перешкоди при зміні управителя, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів – співвласників багатоквартирних будинків, які отримують послуги з управління будинком від ТзОВ «УК «Дім».

## **5. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ, ЩО МІСТЯТЬ ОЗНАКИ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ**

- (69) Відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку у нього немає жодного конкурента та/або не зазнає значної конкуренції на ринку внаслідок обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів, наявності бар'єрів для доступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявності пільг чи інших обставин.
- (70) Згідно із статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (71) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається як встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (72) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.
- (73) Отже, дії ТзОВ «УК «Дім» щодо укладення із співвласниками багатоквартирних будинків розроблених самостійно договорів про надання послуг з управління будинком та комунальних послуг, зокрема Договір № 1 - Договір № 10 (включно),

які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, є неправомірними та такими, що не відповідають чинному законодавству, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів, адже уклавши такий договір, споживач обмежений в своїх правах і в захисті своїх інтересів при отриманні послуг з управління, або не отримання їх взагалі.

- (74) Відповідно до статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, що затверджений Кабінетом Міністрів України.
- (75) Таким чином, відсутність в укладених ТЗОВ «Управляюча компанія «Дім» договорах про надання послуг з управління будинків умов щодо: прав співвласників на отримання від Управляючої компанії штрафу за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт; відсутність зобов'язань Управляючої компанії щодо перерахунку вартості послуг з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості та сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені; відсутність зобов'язання стосовно ведення окремого обліку доходів і витрат за будинком, звітування щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат; відсутність Додатків №№ 1, 2, 3,4 до договору про надання послуг з управління будинком, а також, встановлення додаткових умов, що не передбачені Типовим договором, позбавляє споживача (співвласників багатоквартирного будинку) можливості отримання від ТОВ «Управляюча компанія «Дім» відповідних перерахунків плати за вказані послуги, отримувати послуги належної якості та може призвести до ущемлення інтересів споживачів зазначених послуг.
- (76) Таким чином, дії ТОВ «Управляюча компанія «Дім», які полягають в укладенні із власниками квартир багатоквартирних будинків договорів про надання послуг з управління будинків, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» а саме, зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у вигляді встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи вищенаведене та з метою припинення дій, які містять ознаки порушень законодавства про захист економічної конкуренції, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», статтями 7, 12<sup>1</sup>, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 та № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає товариству з обмеженою

відповідальністю «Управляюча компанія «Дім» (ідентифікаційний код юридичної особи 42049593) для розгляду наступні

### **РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунути причини виникнення цього порушення та умов, що їм сприяють шляхом приведення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком у відповідність до чинного законодавства України.

Звертаємо Вашу увагу, що відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду суб'єктом господарювання, якому вони надані.

Відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень наданих рекомендацій, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Про результати розгляду цих рекомендацій просимо повідомити Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **30-ти денний строк** з дня їх отримання (вул. Коперника, 4, м. Львів, 79000).

Голова Колегії

Ростислав ЛЕЩИШИН