



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від **19.08.2021** р.

Львів

№ **63/81 - рк/к**

КП «Управитель ЖЕО»
Дрогобицької міської ради
82106, Львівська обл., м. Дрогобич,
вул. Індустріальна, 4

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

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ

(1) Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) на виконання доручення Антимонопольного комітету України від 27.07.2021 № 8-01/10372 розглядає заяву керівника районного підрозділу ГС «Антикорупційна спільнота України» (*інформація з обмеженим доступом*) від 20.07.2021 № 025.07.21 щодо ущемлення інтересів споживачів послуг з управління багатоквартирним будинком при укладенні КП «Управитель ЖЕО» договорів на надання послуги з управління багатоквартирним будинком з мешканцями багатоквартирних будинків у м. Дрогобич.

(2) Для з'ясування питання, яким чином надається послуга з управління багатоквартирним будинком споживачам у м. Дрогобич, Відділення надіслало комунальному підприємству «Управитель ЖЕО» Дрогобицької міської ради (далі – КП «Управитель ЖЕО»; ідентифікаційний код юридичної особи 20790524; адреса: 82100, м. Дрогобич, вул. Індустріальна, 4) вимогу від 27.07.2021 № 63-02/4151 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».

Статтею 4 зазначеного 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, затвердження типових договорів про 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.

Згідно з пунктами 9, 10 частини 4 статті 8 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» управитель багатоквартирного будинку зобов’язаний, зокрема:

- вести окремий облік доходів і витрат за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, та забезпечувати співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до такої інформації щодо їхнього будинку у порядку, визначеному договором;
- щороку звітувати перед споживачами про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

Відповідно до пункту 2 статті 10 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» вартість послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Якщо управитель визначений органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах, ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу. Така ціна протягом строку дії договору управління може змінюватися виключно за погодженням сторін з підстав та в порядку, визначених таким договором.

У статті 15 Закону України «Про житлово – комунальні послуги» зазначається, що у випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування, може бути достроково розірваний у випадках та порядку, визначених законом.

Згідно із статтею 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» 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.

(5) 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.

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.

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.

(6) 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.

Якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору (пункт 5 статті 13 Закону, в редакції № 1413-VIII від 14.06.2016).

(7) 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).

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».

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.

(8) Стаття 179 Господарського кодексу України передбачає укладання договорів за правилами, встановленими Цивільним кодексом України, з урахуванням особливостей передбачених, в тому числі, Господарським кодексом України.

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.

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.

(9) Статтею 648 Цивільного кодексу України визначено, що зміст договору, укладеного на підставі правового акта 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.

(10) Отже, сукупність вищенаведених нормативно-правових актів України, зокрема, Закон України «Про житлово-комунальні послуги», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» лише підтверджує, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком необхідно укладати у відповідності до вимог Типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

3. ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ

(11) 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, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605 (далі - Методики) встановлено такі обставини щодо становища КП «Управитель ЖЕО» на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з 19 березня 2019 року по серпень 2021 року.

(12) Об'єктами аналізу щодо визначення становища на зазначеному ринку є:

- суб'єкт господарювання – КП «Управитель ЖЕО», що здійснює діяльність на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком;
- ринок надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

(13) Визначення товарних меж ринку:

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.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

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.

Відповідно до листа КП «Управитель ЖЕО» від 02.08.2021 № 323, послугу з управління багатоквартирним будинком для споживачів у м. Дрогобич надає КП «Управитель ЖЕО».

За результатами проведеного виконавчим комітетом Дрогобицької міської ради конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у м. Дрогобич (протокол засідання конкурсної комісії від 25.02.2019 року), на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, КП «Управитель ЖЕО» призначено управителем багатоквартирних будинків у м. Дрогобич з надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Отже, товаром, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та згідно з пунктом 4 Методики, є послуга з управління багатоквартирним будинком, в межах тих багатоквартирних будинків м. Дрогобич, в яких зазначена послуга надається КП «Управитель ЖЕО».

Виходячи з вищевикладеного, співвласники багатоквартирних будинків, які отримують послугу з управління багатоквартирним будинком від КП «Управитель ЖЕО», не мають можливості вибору підприємства, яке надавало б аналогічну послугу, у зв'язку з тим, що послуга з управління багатоквартирним будинком надає конкретний суб'єкт господарювання на підставі договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного КП «Управитель ЖЕО» із співвласниками багатоквартирного будинку, в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (*інформація з обмеженим доступом*), що діяв на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, тобто,

споживачі можуть скористатися послугою лише певного підприємства – КП «Управитель ЖЕО».

Отже, товарними межами ринку за показниками взаємозамінності, подібності призначення, споживчих властивостей та умов використання товару є послуга з управління багатоквартирним будинком.

Послуга з управління багатоквартирним будинком надається КП «Управитель ЖЕО» на платній основі, а отже, є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче становище) КП «Управитель ЖЕО».

(14) Перелік споживачів:

- споживачами послуги з управління багатоквартирним будинком у м. Дрогобич, є співвласники багатоквартирних будинків, які отримують або мають намір отримувати дану послугу від КП «Управитель ЖЕО».

(15) Визначення територіальних (географічних) меж ринку:

Відповідно до вимог Методики територіальні межі ринку визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача – співвласників багатоквартирного будинку придбання товарів є неможливим або недоцільним.

Отримання послуги з управління багатоквартирним будинком можливе лише у суб'єкта господарювання, який провадить діяльність з управління багатоквартирним будинком.

За результатами проведеного 25.02.2019 року виконавчим комітетом Дрогобицької міської ради конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у м. Дрогобич та на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, КП «Управитель ЖЕО» призначено управителем багатоквартирних будинків у м. Дрогобич (для *інформація з обмеженим доступом*) багатоквартирних будинків) з надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що виключає можливість отримання споживачами (співвласниками зазначених багатоквартирних будинків у м. Дрогобич) цієї послуги від інших суб'єктів господарювання.

КП «Управитель ЖЕО» уклало договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком із співвласниками багатоквартирних будинків через уповноваженого представника - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (*інформація з обмеженим доступом*), який діяв на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, відповідно, можливість на отримання споживачами зазначеної послуги, в межах території вказаних багатоквартирних будинків у м. Дрогобич, від інших суб'єктів господарювання виключена.

Таким чином, територіальними межами ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком є територіальні межі багатоквартирних будинків у м. Дрогобич, в яких послуга з управління багатоквартирним будинком надається КП «Управитель ЖЕО».

(16) 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.

Часовими межами ринку послуг з управління багатоквартирним будинком визначено період: з 19.03.2019 по серпень 2021 років, протягом яких незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

(17) КП «Управитель ЖЕО» здійснює господарську діяльність, надаючи вищевказану послугу споживачам, за що отримує відповідну плату, отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є суб'єктом господарювання.

(18) Бар'єрами вступу на досліджуваний ринок є: адміністративні, економічні та організаційні обмеження. Зокрема, ринок послуги з управління багатоквартирним будинком характеризується наявністю таких адміністративних бар'єрів, як виборювання права на здійснення діяльності з надання послуги 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.

(19) Аналізуючи ринок надання послуги з управління багатоквартирним будинком у період: з 19.03.2019 по серпень 2021 років встановлено, що КП «Управитель ЖЕО» у зазначених територіальних та товарних межах ринку у м. Дрогобич, відповідно до проведеного виконавчим комітетом Дрогобицької міської ради 25.02.2019 року конкурсу з призначення управителя багатоквартирним будинком, на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, призначено управителем багатоквартирних будинків у м. Дрогобич та укладено відповідні договори.

Отже, КП «Управитель ЖЕО» є єдиним підприємством, яке надає вищевказану послугу у м. Дрогобич співвласникам багатоквартирних будинків, з якими підприємством укладено договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (*інформація з обмеженим доступом*), що діяв на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70, відповідно, на час дії договорів у споживачів вищевказаних послуг, альтернатива в їх отриманні відсутня. Завдяки своїй ринковій владі КП «Управитель ЖЕО» має можливість диктувати свої умови при наданні послуг.

(20) Таким чином, ураховуючи вищезазначене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», становище КП «Управитель ЖЕО» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку надання споживачам послуги з управління багатоквартирним будинком на території тих багатоквартирних будинків у м. Дрогобичі, які визначені (згідно встановленого переліку) за результатами конкурсу та з якими укладено договори на надання вказаних послуг у період: з 19.03.2019 по серпень 2021 років.

4. ОБСТАВИНИ ПОРУШЕНИХ ПИТАНЬ

(21) Під час проведеного дослідження діяльності КП «Управитель ЖЕО» на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком споживачам у м. Дрогобич, Відділення встановило такі обставини.

(22) КП «Управитель ЖЕО» листом від 02.08.2021 № 323 повідомило Відділенню такі відомості:

- станом на 27.07.2021 року загальна кількість багатоквартирних будинків, в яких КП «Управитель ЖЕО» надає послугу з управління багатоквартирним будинком – *(інформація з обмеженим доступом)* будинків;

- станом на 27.07.2021 року загальна кількість багатоквартирних будинків, з якими КП «Управитель ЖЕО» укладено договори з управління багатоквартирним будинком – *(інформація з обмеженим доступом)* будинків;

- КП «Управитель ЖЕО» надає послугу з управління багатоквартирним будинком на підставі Договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного між КП «Управитель ЖЕО» та співвласниками багатоквартирних будинків в особі першого заступника міського голови *(інформація з обмеженим доступом)*, що діяв на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70;

- ціна на послугу з управління багатоквартирним будинком визначалася за результатами конкурсу з призначення управителя, при цьому, ціна на послугу розраховувалася виходячи з мінімальної заробітної плати станом на 2019 рік. У відповідності до положення статті 8 Закону України «Про державний бюджет» на 2021 рік мінімальна заробітна плата становить 6000 грн. і зростає з 1 грудня 2021 року до 6500 грн.

Пунктом 12 Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що затверджений рішенням виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 17.01.2019 № 12 (Додаток № 2 до Конкурсної документації для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в м. Дрогобич) передбачено, що при збільшенні розміру мінімальної заробітної плати, ціна послуги змінюється автоматично.

Відповідний пункт має місце у всіх договорах про надання послуги з управління, що укладений між КП «Управитель ЖЕО» ДМР та співвласниками багатоквартирних будинків в особі першого заступника міського голови *(інформація з обмеженим доступом)*, що діяв на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради від 19.03.2019 № 70. За вказаних умов новий кошторис витрат із співвласниками не погоджувався. Про зростання цін на послугу співвласники багатоквартирних будинків були повідомлені у відповідності до умов договору.

(23) Вказаним вище листом КП «Управитель ЖЕО» надало копії укладених договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком із співвласниками будинків у м. Дрогобич, зокрема:

- Договір № *(інформація з обмеженим доступом)* про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. *(інформація з обмеженим*

доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 1);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 2);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 3);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 4);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 5);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 6);

- Договір № (інформація з обмеженим доступом) про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 25 березня 2019, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. (інформація з обмеженим доступом) через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (інформація з обмеженим доступом) (далі – Договір № 7).

(24) За результатами аналізу Договору № 1 Відділення встановило, зокрема, що умови укладеного Договору № 1 не відповідають Типовому договору, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків), які отримують від КП «Управитель ЖЕО» послугу з управління багатоквартирним будинком.

Зокрема, у Розділі «Предмет договору» не обумовлено, що загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 2 до договору і є невід'ємною його частиною.

У пункті 5 «Кожен із співвласників має право» Розділу «Права та обов'язки сторін» Договору №1 відсутні такі права співвласників, що передбачені Типовим договором на надання послуги з управління багатоквартирним будинком, а саме:

- на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна);

- отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт.

У пункті 8 «Управитель зобов'язаний» Розділу «Права та обов'язки сторін» Договору №1 відсутні такі зобов'язання Управителя, що передбачені Типовим договором на надання послуги з управління багатоквартирним будинком, а саме:

- вести окремий облік доходів і витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 15 та 18 цього договору;

- протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) видати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному співвласникові завірену підписом управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього);

- звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

У Розділі «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Договору № 1 відсутня умова 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 відповідно до пункту 15 цього договору та подає співвласникам на погодження новий кошторис витрат;

- 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.

Зазначаємо, що вказана умова передбачена пунктом 12 Типового договору, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712.

При цьому, у пункті 12 Розділу «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Договору № 1 встановлена додаткова умова, не передбачена Типовим договором, а саме: при збільшення розміру мінімальної заробітної плати, зміні вартості електроенергії, паливно – мастильних матеріалів, ціна послуги на управління змінюється автоматично без затвердження нового кошторису про що Управитель повідомляє співвласників на зворотному боці повідомлення про оплату послуги з управління.

У Розділі «Відповідальність сторін» Договору №1 відсутні наступні умови відповідальності Управителя, 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 кожну добу перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем (пункт 23 Типового договору).

Крім того, у Розділі «*Прикінцеві положення*» Договору № 1 відсутня умова, яка обумовлена у пункті 39 Типового договору, а саме:

Цей договір має додатки, що є невід'ємною його частиною:

додаток 1 «Список співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності»;

додаток 2 «Загальні відомості про будинок»;

додаток 3 «Акт приймання-передачі технічної документації на будинок»;

додаток 4 «Вимоги до якості послуги з управління будинком»;

додаток 5 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території».

(25) Отже, за результатами аналізу Договору № 1, укладеного КП «Управитель ЖЕО» від імені співвласників багатоквартирного будинку по вул. Самбірська 74/3 через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич Германа І.М. Відділення встановило, що умови Договору № 1 не відповідають вимогам Типового договору.

(26) Крім того, Відділення встановило, що умови всіх наведених вище договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком також не відповідають вимогам Типового договору, що затверджений постановою Кабінету міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 (аналогічно до Договору № 1).

(27) Таким чином, КП «Управитель ЖЕО» 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 співвласниками багатоквартирних будинків у м. Дрогобич через уповноважену особу - в особі першого заступника міського голови м. Дрогобич (*інформація з обмеженим доступом*) договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів зазначених послуг, оскільки:

- відсутність прав співвласників стосовно отримання від управителя штрафу за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт, на відшкодування Управителем збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна), а також, зобов'язань Управителя щодо сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені у розмірі, визначеному цим договором - позбавляє споживача можливості отримання від управителя відповідних перерахунків плати за вказані послуги;

- відсутність зобов'язань Управителя стосовно 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, що в свою чергу, призводить до ущемлення інтересів споживачів – співвласників багатоквартирних будинків, які отримують послуги з управління будинком від КП «Управитель ЖЕО».

5. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ, ЩО МОЖУТЬ МІСТИТИ ОЗНАКИ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

(28) 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 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.

(29) 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.

(30) Відповідно до пункту 1 частини 2 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.

(31) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушеннями законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.

(32) Отже, укладення КП «Управитель ЖЕО» із споживачами – співвласниками багатоквартирного будинку по вул. *(інформація з обмеженим доступом)* та інших вищезазначених багатоквартирних будинків (які обслуговуються КП «Управитель ЖЕО») договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, умови яких не відповідають вимогам Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком в частині відсутності у договорах наступних умов відповідальності Управителя:

- щодо ведення окремого обліку доходів і витрат за кожним будинком та надання співвласникам відповідної інформації;

- щодо проведення щорічного звіту стосовно наданих послуг з управління багатоквартирним будинком та погодження нового кошторису витрат при наданні вказаних послуг;

- щодо сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені у розмірі, визначеному цим договором, а також, **встановлення додаткової умови, яка не передбачена Типовим договором**, а саме: при збільшення розміру мінімальної заробітної плати, зміні вартості електроенергії, паливно – мастильних матеріалів, ціна послуги на управління змінюється автоматично без затвердження нового кошторису про що Управитель повідомляє співвласників на зворотному боці повідомлення про оплату послуги з управління, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів, адже уклавши такий договір, споживач може бути обмежений в своїх правах і в захисті своїх інтересів при отриманні послуг з управління, або не отримання їх взагалі.

(33) 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.

(34) Таким чином, дії КП «Управитель ЖЕО» щодо укладання із споживачами (співвласниками) багатоквартирних будинків у м. Дрогобич договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 (відсутність прав співвласників стосовно отримання від управителя штрафу за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт, а також зобов'язань Управителя сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені у розмірі, визначеному цим договором; відповідальності Управителя щодо ведення окремого обліку доходів і витрат за кожним будинком та надання співвласникам відповідної інформації та проведення щорічного звіту стосовно наданих послуг з управління багатоквартирним будинком та погодження нового кошторису витрат при наданні вказаних послуг), містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини 2 статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме, зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком, шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

У зв'язку з вищенаведеним, керуючись пунктом 10 статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 3 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), з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає комунальному підприємству «Управитель ЖЕО» Дрогобицької міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 20790524) для розгляду такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Укласти договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком відповідно до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

2. Проінформувати споживачів, з якими укладено договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, умови яких не відповідають Типовому договору, про можливість переукладення та/або внесення змін до них на предмет відповідності Типовому договору.

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.

Про результати розгляду цих рекомендацій просимо повідомити Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у 60 - ти денний строк з дня їх отримання (вул. Коперника, 4, м. Львів, 79008).

В. о . Голови Колегії

Надія ЧОРНОМАЗ