



# АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

## РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

10 січня 2022 року

№ 60/1-р/к

справа № 428/67-р-02-06-10

м. Київ

Про закриття провадження  
у справі

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 428/67-р-02-06-10 про порушення товариством з обмеженою відповідальністю «ЗАРАЗ» законодавства про захист економічної конкуренції та подання Другого відділу досліджень і розслідувань від 17.11.2021 № 60-03/257п,

### ВСТАНОВИЛА:

Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України здійснювався розгляд заяв/звернень мешканців житлового комплексу «ЧАЙКИ» по вул. Лобановського (с. Чайки Києво-Святошинського р-ну Київської обл.) (далі – ЖК «ЧАЙКИ») щодо вартості житлово-комунальних послуг, які надаються ТОВ «ЗАРАЗ» та неправомірних, на їхню думку, вимог Товариства, при укладанні договорів із споживачами про надання вищевказаних послуг (далі – Звернення).

На адресу ТОВ «ЗАРАЗ» (вул. Лобановського, 21, корпус 4, с. Чайки, Києво-Святошинський р-н Київська обл.) головою Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України було направлено вимоги про надання інформації від 29.04.2010 № 02-06/861 та від 12.07.2010 № 02-06/1481.

Товариство надало відповіді на вимоги голови Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України листами від 21.05.2010 № 255 (вх. Відділення від 25.05.2010 № 01-11-1252) та від 23.07.2010 № 340 (вх. Відділення від 26.07.2010 № 01-11-1892).

Розпорядженням адміністративної колегії Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.08.2010 № 67-р розпочато розгляд справи № 428/67-р-02-06-10 за ознаками вчинення ТОВ «ЗАРАЗ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом першим частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків споруд та прибудинкових територій, шляхом встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Листом від 11.08.2010 № 02-06/1781 на адресу ТОВ «ЗАРАЗ» (08130, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Чайки, вул. Лобановського, буд. 21, корпус 4) було направлено копію розпорядженням адміністративної колегії Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.08.2010 № 67-р про початок розгляду справи № 428/67-р-02-06-10.

Відповідно до розпорядження Антимонопольного комітету України від 26.10.2015 № 36-рп «Про припинення Київського міського територіального відділення

Антимонопольного комітету України» Київське міське територіальне відділення Антимонопольного комітету України припинено шляхом приєднання до Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.

Згідно з розпорядженням Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (зі змінами) з 02 червня 2020 року найменування Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України змінено на Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення).

Відповідачем у справі є ТОВ «ЗАРАЗ» (08135, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Чайки, вул. Лобановського Валерія, буд. 23; ідентифікаційний код юридичної особи 35411055).

Товариство є юридичною особою, має самостійний баланс, поточний, валютний та інші рахунки в банках, печатку та штампи зі своїм найменуванням, знаки для товарів і послуг, фірмове найменування, які затверджуються директором Товариства і реєструються згідно з чинним законодавством.

ТОВ «ЗАРАЗ» створене з метою здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав власників житлових та нежитлових приміщень на якісне обслуговування, належне утримання будинків та прибудинкової території, сприяння громадянам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Товариства.

Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань видами діяльності Товариства за КВЕД є: комплексне обслуговування об'єктів (81.10) (основний); інші види діяльності із прибирання (81.29); каналізація, відведення й очищення стічних вод (37.00); збирання безпечних відходів (38.11).

Тобто, ТОВ «ЗАРАЗ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 5 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 1 квітня 2002 року за № 317/6605 (із змінами) (далі – Методика), Відділенням здійснено дослідження становища ТОВ «ЗАРАЗ» на ринку надання послуг з утримання будинків споруд та прибудинкових територій в межах території будинків у ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства, з урахуванням пункту 2.2 Методики та відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за результатами якого встановлено наступне.

***Об'єкт аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища***

У відповідності до пункту 3.1 Методики об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання, група суб'єктів господарювання, конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається, (використовується, споживається) цим суб'єктом господарювання.

Тобто, об'єктом для визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- ТОВ «ЗАРАЗ»;
- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Інша господарська діяльність Товариства, крім надання вказаних послуг, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

***Товар***

У відповідності до пункту 4.4. Методики перелік товарів, щодо яких має визначитися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарів

(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).

Згідно із частиною першою статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.07.2004 № 1875-IV (редакція чинна на момент вчинення порушення) (далі – Закон № 1875-IV) *утримання будинків і прибудинкових територій* – господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Відповідно до пункту другого частини першої статті 13 Закону № 1875-IV залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються, зокрема, на *послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій* (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо).

Отже, товаром, щодо якого визначається монопольне домінуюче становище ТОВ «ЗАРАЗ», є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

#### ***Споживачі***

Пунктом 1.3. Методики визначено, що споживач - юридична чи фізична особа, яка здійснює діяльність з придбання та використання товарів, послуг, робіт на відповідному товарному (товарних) ринку (ринках).

Тобто, споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території будинків у ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства, є власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень в будинках ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства.

#### ***Товарні межі ринку***

Пунктом 1.3. Методики визначено, що ринок товару (товарний ринок) – сфера обороту товару (взаємозамінних товарів), на який протягом певного часу і в межах певної території є попит і пропозиція.

Відповідно до пункту 5.1. Методики товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.

Згідно із абзацом другим та третім пункту 5.1. Методики формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими зокрема є: подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо.

Відповідно до пункту 5.2. Методики при проведенні дослідження необхідно враховувати, що взаємозамінні товари належать до групи однорідних товарів (товарних груп), які розглядаються споживачем як один і той же товар (товарна група), і які можуть бути стандартизовані або диференційовані.

У зв'язку з чим, товарними межами ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а саме: прибирання прибудинкової території, прибирання сходових кліток, вивезення побутових відходів, технічне обслуговування ліфтів, обслуговування систем диспетчеризації, технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення, дератизація, дезінсекція, обслуговування димових та вентиляційних каналів, технічне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх

наявності, поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води, енергопостачання ліфтів.

#### ***Територіальні межі ринку***

Згідно із пунктом 1.3. Методики метою визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку є отримання необхідної інформації для прийняття рішень з питань розвитку і захисту економічної конкуренції, зокрема демонополізації економіки, антимонопольного регулювання, контролю за узгодженими діями, концентрацією; контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції; захисту інтересів суб'єктів господарювання, груп суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень.

Відповідно до пункту 6.1. Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належить до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

При остаточному визначенні територіальних (географічних) меж ринку визначальною є менша здатність до переміщення або попиту, або пропозиції.

Отже, територіальними (географічними) межами ринку є територія будинків у ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства.

#### ***Часові межі ринку***

Згідно із пунктом 7.1. Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

Часовими межами ринку визначено період з листопада 2009 року по лютий 2016 року (з дати прийняття рішення виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 27.11.2009 № 484/4 «Про затвердження протоколу № 3 засідання постійної комісії відповідальної за здійснення державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності П. Борщагівської сільської ради» по дату актів передачі житлових будинків № 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21 (корпус 1, 2, 3, 4, 5, 6), 24, 26 (корпус 2), 27, 28 ЖК «ЧАЙКИ» до нових виконавців послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у ЖК «ЧАЙКИ»), тобто проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

#### ***Бар'єри вступу на ринок***

Відповідно до пункту 1.3. Методики метою визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку є отримання необхідної інформації для прийняття рішень з питань розвитку і захисту економічної конкуренції, зокрема демонополізації економіки, антимонопольного регулювання, контролю за узгодженими діями, концентрацією; контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції; захисту інтересів суб'єктів господарювання, груп суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень.

Згідно із пунктом 9.1. Методики потенційними конкурентами вважаються такі суб'єкти господарювання:

- які мають матеріально-технічну базу, кадри, технології тощо, але з різних причин не реалізують ці можливості;
- які виготовляють товари (товарні групи), що складають товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку;
- нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок.

Статтею 18 Житлового кодексу Української РСР передбачено, що управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником.

Згідно з частиною третьою статті 24 Житлового кодексу Української РСР жилий будинок може обслуговуватись тільки однією житлово-експлуатаційною організацією. Якщо для експлуатації будинків відомчого або громадського житлового фонду не може бути створено житлово-експлуатаційну організацію, експлуатація будинків здійснюється безпосередньо відповідним підприємством, установою, організацією.

Відповідно до пункту 1.6. Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг, затвердженого наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.2005 № 60, виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно.

За інформацією Товариства обслуговування житлових будинків № 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21 (корпус 1, 2, 3, 4, 5, 6), 24, 26 (корпус 2), 27, 28 ЖК «ЧАЙКИ» здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 27.11.2009 № 484/4 «Про затвердження протоколу № 3 засідання постійної комісії відповідальної за здійснення державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради».

Крім того, згідно з умовами договорів, укладених Товариством із споживачами, зазначені договори можуть бути розірвані достроково лише у разі невиконання умов договору сторонами.

При цьому, реалізація передбаченого Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» права на створення відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ускладнена процедурою прийняття рішення про створення такого об'єднання (рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників).

Тобто, один окремих споживач не може перейти до споживання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових послуг іншого надавача таких послуг без прийняття більшістю співвласників цього будинку рішення про зміну надавача зазначених послуг, що, в свою чергу, також є бар'єром для вступу на цей ринок інших суб'єктів господарювання.

Рішенням виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 27.11.2009 № 484/4 «Про затвердження протоколу № 3 засідання постійної комісії відповідальної за здійснення державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності П. Борщагівської сільської ради» ТОВ «ЗАРАЗ» визначено виконавцем житлово-комунальних послуг в с. Чайки Києво-Святошинського району Київської області по вул. Лобановського.

Отже, ТОВ «ЗАРАЗ» було єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надавала послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах територій будинків у ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства.

#### ***Установлення монопольного (домінуючого) становища***

Відповідно до частини першої 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;
- не зазнає значної конкуренції 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.

Таким чином, ТОВ «ЗАРАЗ» у період з листопада 2009 року по лютий 2016 року в межах території будинків у ЖК «ЧАЙКИ», які знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства, займало монопольне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій із часткою 100%.

Постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року № 529 «Про затвердження порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 3 вересня 2009 року № 937, затверджено Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Порядок). Додатком до вищезазначеного порядку є Типовий перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Типовий перелік).

Рішенням виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 11.06.2010 № 269 «Про затвердження відкоригованих тарифів на житлово-комунальні послуги ТОВ «ЗАРАЗ» затверджено та введено в дію з 01.07.2010 відкориговані тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ТОВ «ЗАРАЗ», а саме:

**1) житлові приміщення:**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 3,33 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 3,60 грн.

**2) нежитлові приміщення:**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 5,56 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 5,77 грн.

Рішенням виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 25.03.2011 № 189 «Про затвердження відкоригованих тарифів на житлово-комунальні послуги ТОВ «ЗАРАЗ» затверджено та введено в дію з 25.03.2011 року відкориговані тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ТОВ «ЗАРАЗ», а саме:

**3) житлові приміщення:**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 4,04 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 4,38 грн.

**4) нежитлові приміщення:**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 6,20 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 6,49 грн.

Рішенням виконавчого комітету Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 05.09.2014 № 239 «Про погодження ТОВ «ЗАРАЗ» відкоригованих тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території та тарифів на послуги з централізованого гарячого водопостачання та водовідведення для споживачів ЖК «ЧАЙКИ» по вул. Лобановського в с. Чайки» погоджено та введено в дію з 05.09.2014 відкориговані тарифи ТОВ «ЗАРАЗ» на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території для споживачів в житлових будинках № 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21 (корпус 1, 2, 3, 4, 5, 6), 24, 26 (корпус 2), 27, 29 ЖК «ЧАЙКИ», а саме:

**1) для житлових приміщень (споживачі I групи – населення):**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 6,20 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 6,48 грн.

**2) для нежитлових приміщень (споживачі II та III груп – фізичні та юридичні особи):**

- вартість 1 кв.м. загальної площі без урахування обслуговування ліфтів – 8,45 грн;
- вартість 1 кв.м. загальної площі з урахування обслуговування ліфтів – 8,76 грн.

В ході аналізу матеріалів, отриманих від ТОВ «ЗАРАЗ», Відділенням було виявлено, що Товариство до калькуляцій вказаних тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для житлових та нежитлових приміщень ЖК «ЧАЙКИ» включило статтю витрат «послуги по охороні майна загального користування».

Включення статті витрат «послуги по охороні майна загального користування» до тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій непередбачено Типовим переліком, що, в свою чергу, могло призвести до встановлення економічно необґрунтованого тарифу на такі послуги.

У зв'язку з цим, розпорядженням адміністративної колегії Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.08.2010 № 67-р було розпочато розгляд справи № 428/67-р-02-06-10 за ознаками вчинення ТОВ «ЗАРАЗ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

В ході розгляду справи № 428/67-р-02-06-10 Відділенням встановлено наступне.

Відповідно до законодавства України, яке діяло на момент укладання договорів «про управління будинком, надання комунальних послуг та послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» між ТОВ «ЗАРАЗ» та власниками квартир у ЖК «ЧАЙКИ», як зазначалось вище, *утримання будинків і прибудинкових територій* – господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

До Типового переліку було включено: прибирання прибудинкової території, прибирання сходових клітин, вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення), прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі, технічне обслуговування ліфтів, обслуговування систем диспетчеризації, технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем, гарячого водопостачання; холодного водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; зливової каналізації, дератизація, дезінсекція, обслуговування димовентиляційних каналів, технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності, поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), поливання дворів, клумб і газонів, прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами, експлуатація номерних знаків на будинках, освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води, енергопостачання ліфтів, періодична повірка, обслуговування і ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії, у тому числі їх демонтаж, транспортування та монтаж після повірки.

В той же час, ТОВ «ЗАРАЗ» включало до тарифу на послуги з утримання будинків споруд та прибудинкової території статтю витрат «послугу з охорони місць загального користування», яка не передбачена Типовим переліком.

Згідно із частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монополюючим (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монополюне (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.

Відповідно до пункту першого частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монополюючим (домінуючим) становищем на

ринку, зокрема, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Таким чином, негативні наслідки дій ТОВ «ЗАРАЗ» повинні бути виражені в ущемленні інтересів його споживачів (мешканців ЖК «ЧАЙКИ»).

При цьому, послуги з охорони майна загального користування в ЖК «ЧАЙКИ» надавались на підставі договору від 01.09.2008 № 1/291208 про надання послуг по охороні об'єкта, укладеного ТОВ «ЗАРАЗ» з товариством з обмеженою відповідальністю «НАО СИСТЕМ», додаткового договору від 01.01.2009 № 1 до договору про надання послуг по охороні об'єкта від 01.09.2008 № 1/291208, а фактичне надання таких послуг підтверджується актами здачі-прийняття робіт (надання послуг).

Разом з тим, Відділенням не виявлені обставини, які можуть свідчити про **небажання або відмову мешканців будинків в ЖК «ЧАЙКИ» отримувати послуги з охорони майна загального користування від ТОВ «ЗАРАЗ»** зокрема, відсутні (протоколи загальних зборів співвласників Будинку, колективні звернення до Товариства та відповіді на них, протоколи розбіжностей до договорів, укладених з ТОВ «ЗАРАЗ», тощо).

Натомість, як зазначено в листі-відповіді ТОВ «ЗАРАЗ» від 01.04.2009 № 437/04 на звернення гр. Семенюк С.І. від 02.03.2009 б/н *«керівництвом компанії забудовника та обслуговуючою організацією неодноразово проводилися збори мешканців комплексу (останні 28 березня 2009 року), де поряд з іншим обговорювалися й питання внесення змін у діючу редакцію Договору...»* (мова оригіналу).

При цьому, в протоколі № 1 «громадських слухань з питання ознайомлення жителів житлового комплексу «Чайки» з розрахунком тарифу на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій» від 27.04.2010 мешканець Жуковський Ю.М. буд. 14, кв. 65 в ЖК «ЧАЙКИ» пропонує *«формалізувати відносини між охороною та мешканцями містечка...»* (мова оригіналу), що в свою чергу вказує на те, що мешканці ЖК «ЧАЙКИ» бажали покращення надання послуг з охорони майна загального користування, а не відмовитись від такої послуги.

Таким чином, мешканці ЖК «ЧАЙКИ», які мали можливість внести зміни у діючу редакцію договору «про управління будинком, надання комунальних послуг та послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», укладеного з ТОВ «ЗАРАЗ», в частині надання Товариством послуг з «охорони майна загального користування» та «ведення особового рахунку Власника» **такі зміни не внесли.**

Враховуючи вищевикладене, для мешканців ЖК «ЧАЙКИ» відсутні негативні наслідки включення в редакцію договору «про управління будинком, надання комунальних послуг та послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій», укладеного з ТОВ «ЗАРАЗ», послуг з «охорони майна загального користування та ведення особового рахунку Власника».

Крім того, починаючи з березня 2016 року ТОВ «ЗАРАЗ» не надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в ЖК «ЧАЙКИ» на підставі актів передачі житлових будинків, а саме:

- акт приймання передачі житлового будинку № 5 по вул. Лобановського в с. Чайки, Києво-Святошинського району Київської області від 01.03.2016 року, яким ТОВ «ЗАРАЗ» передало, а товариство з обмеженою відповідальністю «ЗАРАЗ-3» прийняло на обслуговування житловий будинок № 5, який розташований за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, с. Чайки, вул. Лобановського;

- акт приймання передачі житлового будинку № 7 по вул. Лобановського в с. Чайки, Києво-Святошинського району Київської області від 01.03.2016 року, яким ТОВ «ЗАРАЗ» передало, а товариство з обмеженою відповідальністю «ЗАРАЗ-3» прийняло на обслуговування житловий будинок № 7, який розташований за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, с. Чайки, вул. Лобановського;

- акт приймання передачі житлового будинку № 9 по вул. Лобановського в с. Чайки, Києво-Святошинського району Київської області від 01.03.2016 року, яким ТОВ «ЗАРАЗ» передало, а товариство з обмеженою відповідальністю «ЗАРАЗ-3» прийняло на





прийняло на обслуговування житловий будинок № 29, який розташований за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, с. Чайки, вул. Лобановського.

Враховуючи вищевикладене, у ході розгляду справи № № 428/67-р-02-06-10 не виявлено обставини, які можуть бути доказами у справі та відповідно свідчити про наявність в діях ТОВ «ЗАРАЗ» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та пунктом першим частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків споруд та прибудинкових територій, шляхом встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Листом від 17.11.2021 № 60-02/8439 на адресу ТОВ «ЗАРАЗ» (08130, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Чайки, вул. Лобановського, буд. 21, корпус 4) було направлено копію подання з попередніми висновками за результатами збирання на аналізу доказів у справі № 428/67-р-02-06-10.

Станом на момент прийняття рішення у справі № 428/67-р-02-06-10 заперечень до змісту подання ТОВ «ЗАРАЗ» не надало.

Відповідно до статті 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції» розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті, якщо: справа не підлягає розгляду в Антимонопольному комітеті України, його територіальному відділенні; не встановлено відповідача або його місцезнаходження; відповідача - юридичну особу ліквідовано; вже розглянуто чи розглядається органами Антимонопольного комітету України справа з тих же підстав щодо того самого відповідача; не доведено вчинення порушення; є інші підстави, передбачені законом

Отже провадження у справі № 428/67-р-02-06-10 підлягає закриттю без прийняття рішення по суті, у зв'язку із не доведенням вчинення порушення товариством з обмеженою відповідальністю «ЗАРАЗ».

Враховуючи наведене, керуючись статтями 7, 12, 12<sup>1</sup> та 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами), пунктом 23 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, 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 Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

Закрити провадження у справі № 428/67-р-02-06-10.

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

**Голова адміністративної колегії –  
голова відділення**

**О. ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ**