



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

27 січня 2022 року

№ 60/5-р/к

справа № 30/60/30-рп/к.21

м. Київ

*Про закриття провадження
у справі № 30/60/30-рп/к.21*

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 30/60/30-рп/к.21 про порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Перший український експертний центр» законодавства про захист економічної конкуренції та подання Третього відділу досліджень і розслідувань від 29.12.2021 № 60-03/289п,

ВСТАНОВИЛА:

Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуло заяву товариства з обмеженою відповідальністю «Тівац» (далі – ТОВ «Тівац») та приватного підприємства «Дублер-Люкс» (далі – ПП «Дублер-Люкс») (далі разом – Заявники) від 07.10.2020 б/н (вх. Відділення від 09.10.2020 № 60-01/158-АМ) (далі – Заява) щодо можливого порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Перший український експертний центр» (далі – ТОВ «Перший український експертний центр», Товариство) законодавства про захист економічної конкуренції під час надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, буд. 14/55 (далі – Будинок).

Розпорядженням адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 11.02.2021 року № 60/30-рп/к розпочато розгляд справи № 30/60/30-рп/к.21 за ознаками вчинення ТОВ «Перший український експертний центр» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території будинку за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, буд.14/55, який знаходиться на балансі (обслуговуванні) вказаного суб'єкта господарювання, що призвело до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Листом від 12.02.2021 № 60-02/1073 було направлено копію розпорядження адміністративної колегії Відділення про початок розгляду справи № 30/60/30-рп/к.21 на адресу ТОВ «Перший український експертний центр».

Відповідачем у справі є ТОВ «Перший український експертний центр» (ідентифікаційний код юридичної особи 36844047; місцезнаходження: 01042, м. Київ, вул. Саперне поле, буд. 14/55, оф. 1004).

ТОВ «Перший український експертний центр» є юридичною особою, зареєстрованою Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 30.11.2009 (номер запису 10701020000038207).

Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом діяльності ТОВ «Перший український експертний центр» за КВЕД є: 81.10 комплексне обслуговування об'єктів.

Тобто, ТОВ «Перший український експертний центр» 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 «Перший український експертний центр» під час надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території в межах території Будинку, який знаходиться на його утриманні (обслуговуванні), 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 «Перший український експертний центр»;
- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах

Товар

У відповідності до пункту 4.4. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися 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 (в частині норм, що регулювали надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та які були чинні до 10.06.2018) (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 «Перший український експертний центр», є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території Будинку, який знаходиться на його утриманні (обслуговуванні).

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 Будинку є власники (наймачі) квартир та нежитлових приміщень в Будинку, який знаходиться 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 в межах території Будинку.

Територіальні межі ринку

Відповідно до пункту 6.1. Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установаження 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.

Відповідно до пункту 1.3. Методики територіальними межами ринку є територія зі сферою взаємовідносин купівлі-продажу товару (групи товарів), в межах якої споживач може задовольнити свій попит на певний товар, і яка може бути, як правило, територією держави, області, району, міста тощо або їхніми частинами.

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

Отже, територіальними (географічними) межами ринку є територія міста Києва, де знаходиться Будинок за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, буд. 14/55, який обслуговується Товариством.

Часові межі ринку

Відповідно до пункту 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 проміжок часу, протягом якого незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому, тобто період, протягом якого ТОВ «Перший український експертний центр» залишалося незмінним виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах Будинку, який знаходиться на його балансі (обслуговуванні), а саме: з **квітня 2019 року** (дата прийняття ТОВ «Перший український експертний центр» на обслуговування та в експлуатацію Будинок в повному обсязі) **по липень 2021 року** (дата останньої відповіді Товариства).

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.

За інформацією Товариства обслуговування Будинку здійснюється на підставі акту приймання-передачі житлового комплексу або його частини від 01.07.2017 б/н, згідно з яким ТОВ «Перший український експертний центр» було прийнято в експлуатацію та на обслуговування частину Будинку (третю чергу комплексу) від ТОВ «ЖЕК-2617».

Крім того, на підставі акту приймання-передачі від 01.04.2019 б/н приватне акціонерне товариство «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД» передало ТОВ «Перший український експертний центр» на обслуговування та в експлуатацію Будинку у повному обсязі.

Отже, ТОВ «Перший український експертний центр» є єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території Будинку, який знаходиться 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, відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТОВ «Перший український експертний центр» у період **з квітня 2019 року по липень 2021 року** займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території Будинку, який знаходиться на утриманні (обслуговуванні) Товариства, як таке, що не мало на цьому ринку жодного конкурента.

З метою всебічного та повного розгляду Заяви, на адресу ТОВ «Перший український експертний центр» було направлено вимогу голови Відділення від 15.10.2020 № 60-02/5777 про надання інформації та документів.

За результатом аналізу матеріалів Заяви та інформації, отриманої від ТОВ «Перший український експертний центр», Відділенням встановлено наступне.

ТОВ «Тівац» є власником нежитлових приміщень, групи приміщень № 1019 та № 1016 житлово-офісно-торгівельно-розважального комплексу, за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, буд. № 14/55.

Згідно з договором про оренду нежилых приміщень від 11.03.2019 № ТД 0059, укладеного між ТОВ «Тівац» та ПП «Дублер-Люкс», нежитлові приміщення № 1019 та № 1016 були передані ТОВ «Тівац» у користування ПП «Дублер-Люкс».

01.07.2019 між ТОВ «Тівац», ПП «Дублер-Люкс» та ТОВ «Перший український експертний центр» було підписано трьохсторонні договори від 01.07.2019 № 220/07/19 – ЕЛ про компенсацію спожитої електроенергії та від 01.07.2019 № 1213/07/19 про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території.

Предметом вказаних договорів була компенсація вартості спожитої електричної енергії для живлення нежилых приміщень Заявників, відшкодування вартості водопостачання/водовідведення, плати за вивіз твердих побутових відходів, послуги з утримання будинку та прибудинкової території, послуги з охорони нежилых приміщень Заявників.

Крім того, листом від 17.09.2020 № 874 ТОВ «Перший український експертний центр» повідомило представнику Заявників на його адвокатський запит від 07.09.2020 б/н, що не є управляючою компанією, а послуги з утримання будинку та прибудинкової території надаються співвласникам на підставі договорів про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території та звернуло увагу на те, що жоден співвласник офісної будівлі не здійснив жодних дій спрямованих на реалізацію своїх прав щодо обрання управляючої компанії.

В той же час, листом від 31.08.2020 № 836 ТОВ «Перший український експертний центр» повідомило ТОВ «Тівац», що на обслуговуванні у Товариства перебуває житлово-офісно-торгівельно-розважальний комплекс, в якому розташовані нежитлові приміщення, група приміщень № 1016 та № 1019.

На підставі договору від 01.07.2019 № 1213/07/19 ТОВ «Перший український експертний центр» надає ТОВ «Тівац» та ПП «Дублер-Люкс» послуги з утримання будинку та прибудинкової території у Будинку, відповідно до якого вартість цих послуг встановлена у розмірі **16 грн 88 коп. за 1 кв. м. площі**.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону № 1875-IV залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

- комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);

- 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);

- послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);

- послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Згідно з частиною другою статті 14 Закону № 1875-IV ціни/тарифи на комунальні

послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються центральними органами виконавчої влади, національними комісіями, що здійснюють державне регулювання у відповідних сферах, та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

Відповідно до пункту 2 статті 31 Закону № 1875-IV виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

Згідно із пунктом другим статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (в редакції, що діяла до 10.06.2018) до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, встановлення в порядку і межах, визначених законом, тарифів на побутові, комунальні (крім тарифів на теплову енергію, централізоване водопостачання та водовідведення, перероблення та захоронення побутових відходів, послуги з централізованого опалення, послуги з централізованого постачання холодної води, послуги з централізованого постачання гарячої води, послуги з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), які встановлюються національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг), транспортні та інші послуги.

Згідно зі статтею 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Статтею 7 Закону № 1875-IV визначені повноваження органів місцевого самоврядування у тому числі щодо:

- встановлення цін (тарифів) на житлово-комунальні послуги відповідно до закону;
- здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів у сфері житлово-комунальних послуг.

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (далі – Порядок).

Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (виконавці), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках) та інших.

Відповідно до пункту 2 Порядку тарифи розраховуються **окремо за кожним будинком, залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг** з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Пунктом 3 Порядку передбачено, що під час установлення тарифу на послуги необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Згідно із частиною другою статті 31 Закону № 1875-IV виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

Відповідно до частини третьої статті 31 Закону № 1875-IV органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання).

У м. Києві тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій встановлювались (затверджувались) виконавчим органом Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) (далі – ВО КМР (КМДА)),

крім тарифів, які встановлювались Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг.

У ході розгляду справи Відділенням було виявлено, що розпорядженням ВО КМР (КМДА) від **03.05.2018 № 738** (далі – Розпорядження КМДА) було встановлено тариф на послуги ТОВ «Перший український експертний центр» для Будинку:

- тариф загальний для першого поверху з ПДВ (при умові оплати послуг не пізніше 20 числа місяця, що настає за розрахунковим) у розмірі **6 грн 26 коп. за 1 кв. м. площі**;

- тариф загальний з ПДВ (при умові оплати послуг не пізніше 20 числа місяця, що настає за розрахунковим) у розмірі **7 грн 95 коп. за 1 кв. м. площі**.

У зв'язку із наявністю в діях ТОВ «Перший український експертний центр», які полягали у застосуванні в розрахунках із споживачами, зокрема з ТОВ «Тівац» та ПП «Дублер-Люкс», тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які не відповідають тарифу, встановленому розпорядженням ВО КМР (КМДА) від 03.05.2018 № 738 (у розмірі 6 грн.26 коп. за 1 кв. м. площі) для будинку за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле 14/55, ознак порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 11.02.2021 № 60/30-рп/к було розпочато розгляд справи № 30/60/30-рп/к.21.

Разом з тим, згідно з отриманою у ході розгляду справи № 30/60/30-рп/к.21 інформацією ТОВ «Перший український експертний центр» (листи від 18.11.2020 № 1236, вх. Відділення від 18.11.2020 № 60-01/4392; від 05.03.2021 № 302, вх. Відділення від 11.03.2021 № 60-01/1322; від 09.07.2021 № 699, вх. Відділення від 12.07.2021 № 60-01/3706), офісно-житлово-торгівельно-розважальний комплекс за адресою: м. Київ, вул. Саперне поле, буд. № 14/55 у Печерському районі складається з двох частин – 26-ти поверхового будинку з житловим та нежитловими приміщеннями (далі – Будівля 1) та 6-ти поверхового будинку з нежитловими приміщеннями (далі – Будівля 2).

Ці дві частини мають різне цільове призначення, мають окремі непов'язані інженерні мережі, окремі ліфти, обладнанні окремими насосами ХВП та ГВП, насосами циркуляції системи опалення, системи димовидалення, системи протипожежної автоматики, мають окремі під'їзди.

При цьому, нежитлові групи приміщень № 1019 та № 1016 офісно-житлово-торгівельно-розважального комплексу, які є власністю ТОВ «Тівац» та які орендує ПП «Дублер-Люкс», розташовані у Будівлі 2.

З метою отримання роз'яснень стосовно Розпорядження КМДА, Відділенням було направлено на адресу ВО КМР (КМДА) лист про надання інформації від 19.03.2021 № 60-02/2117, зокрема, щодо приміщень, які було включено до розрахунків тарифу на послуги ТОВ «Перший український експертний центр» з утримання будинку і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Розпорядженням КМДА; чи було включено до такого розрахунку приміщення в Будівлі 2; чи має застосовуватись до власників/орендарів приміщень в Будівлі 2 тариф на послуги ТОВ «Перший український експертний центр» з утримання будинку і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Розпорядженням КМДА; чи зверталось ТОВ «Перший український експертний центр» до ВО КМР (КМДА) щодо затвердження окремого тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території для власників/орендарів приміщень в Будівлі 2.

Департамент економіки та інвестицій ВО КМР (КМДА) листом від 09.04.2021 № 050/20-1996 (вх. Відділення від 13.04.2021 № 60-01/1996) повідомив наступне:

«Зважаючи що законодавством передбачалося регулювання тарифів на послуги для житлових будинків, органом місцевого самоврядування тарифи на послуги для нежитлових будинків не встановлювалися...

Згідно з даними, внесеними в розрахунок, при формуванні тарифів на послуги враховано сумарну загальну площу квартир та нежитлових приміщень у житловому будинку (26 поверхів) у розмірі 15150,5 кв. м, в тому числі: загальна площа житлових

квартир будинку – 14065,5 кв. м та загальна площа нежитлових приміщень – 1085,0 кв. м (26-ти поверховий будинок)...

У тарифі на послуги враховано витрати на послуги, що надаються в житловому 26-ти поверховому будинку (Будівля 1). Так, при розрахунку нормативних витрат застосовувалися накази та порядки, що розповсюджувалися на надання певних послуг у житлових будинках: норми часу та матеріально-технічних ресурсів, норми обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій, затверджені Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 25.12.2013 № 603, Порядок встановлення вартості технічного обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації, затверджений наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 09.11.2006 № 369, Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150 тощо...

Враховуючи, що витрати на надання послуг з утримання нежитлового 6-ти поверхового будинку не враховано при розрахунку тарифу на послуги, **цей тариф не може застосовуватися для власників (орендарів) нежитлових приміщень нежитлового 6-ти поверхового будинку ...**» (мова оригіналу).

Отже, враховуючи відмінність технічних характеристик Будівлі 1 та Будівлі 2, послуги з утримання будинку та прибудинкової території у Будівлі 2 для ТОВ «Тівац» та ПП «Дублер-Люкс» не мають надаватися за тарифом, встановленим Розпорядженням КМДА, адже він був встановлений виключно для Будівлі 1.

Таким чином, застосування ТОВ «Перший український експертний центр» у розрахунках із ТОВ «Тівац» та ПП «Дублер-Люкс» тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для Будівлі 2, які відрізняються від тарифу, встановленого Розпорядженням КМДА для Будівлі 1 **не є порушенням законодавства.**

На подання про попередні висновки у справі № 30/60/30-рп/к.21 представник Заявників листом б/д б/н (вх. Відділення від 14.01.2021 № 60-01/117) надала наступні заперечення (далі – Заперечення).

Представник Заявників у Запереченнях зазначила, що Відділенням не встановлено період, з якого ТОВ «Перший український експертний центр» фактично здійснювалось надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Послуги) в межах Будинку, в тому числі і станом на 07.02.2019, а не після отримання всієї низки документів з квітня 2019 року.

Однак, такі заперечення не можуть бути прийняті до уваги, оскільки Заявники не надали до Відділення підтвердні документи щодо надання Товариством Послуг в Будинку з 07.02.2019.

Водночас, Товариство на підтвердження наявності у нього підстав для надання таких послуг в Будинку листом від 18.11.2020 № 1236 (вх. Відділення від 18.11.2020 № 60-01/4392) надало до Відділення копію акту приймання-передачі житлового комплексу або його частини від 01.07.2017 б/н, згідно з яким ТОВ «Перший український експертний центр» було прийнято в експлуатацію та на обслуговування частину Будинку (третю чергу комплексу) від ТОВ «ЖЕК-2617», та копію акту приймання-передачі від 01.04.2019 б/н, згідно з яким приватне акціонерне товариство «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КІЇВМІСЬКБУД» передало ТОВ «Перший український експертний центр» на обслуговування та в експлуатацію Будинку у повному обсязі. Наведена інформація підтверджується відповідними підписами та печатками уповноважених осіб зазначених суб'єктів господарювання.

При цьому, факт надання ТОВ «Перший український експертний центр» Послуг в Будинку підтверджується укладеними зі споживачами договорами та оплатою ними отриманих від Товариства Послуг.

Представник Заявників зазначила, що ТОВ «Перший український експертний

центр» не мало право укласти із співвласниками Будинку договори про надання житлово-комунальних послуг, зокрема Договір із Заявниками, а також те, що Товариство утримує чужу земельну ділянку – прилеглу територію та отримує плату від співвласників Будинку.

Водночас, Заявники не надали до Відділення копії документів, які можуть свідчити про їх незгоду щодо укладення Договору з Товариством.

Крім того, необхідно зазначити, що надання правової оцінки щодо можливого незаконного обслуговування чужої території та отримання плати суб'єктом господарювання не належить до компетенції органів Антимонопольного комітету України.

Щодо тарифів Товариства на Послуги представник Заявників зазначила, що ПРАТ «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ «КИЇВМІСЬКБУД» та ТОВ «Спецмехбуд-21» за договором від 25.09.2012 № 1773/Ф «Про реалізацію проекту будівництва житлово-офісно-торгівельно-розважального комплексу» не розділяли Будинки на різні будівлі.

Разом з тим, з метою отримання роз'яснень, зокрема, щодо приміщень, які було включено до розрахунків тарифу на послуги Товариства, Відділенням було направлено на адресу на адресу ВО КМР (КМДА) лист про надання інформації від 19.03.2021 № 60-02/2117.

Департамент економіки та інвестицій ВО КМР (КМДА) листом від 09.04.2021 № 050/20-1996 (вх. Відділення від 13.04.2021 № 60-01/1996) повідомив Відділення, що тарифи на Послуги для Будівлі 2 не затверджувались, а у встановленому Розпорядженням КМДА тарифи на Послуги було враховано витрати виключно на надання Послуг в Будівлі 1.

При цьому, відповідно до Закону № 1875-IV до **10.06.2018** тарифи на Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій розраховувалися виконавцями цих послуг згідно з Порядком та встановлювалися органами місцевого самоврядування.

Порядок визначав механізм формування тарифів на Послуги і поширювався на суб'єктів господарювання всіх форм власності, органи місцевого самоврядування, власників (наймачів) **квартир, власників нежитлових приміщень у житлових будинках** тощо.

Порядок поширювався на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (виконавці), власників (наймачів) **квартир (житлових приміщень у гуртожитках)** та інших.

Загальною частиною Порядку, який **розповсюджувався тільки на житлові будинки**, передбачалося, що тарифи на Послуги розраховувалися **окремо за кожним житловим будинком**, залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього порядку, який налічував 17 послуг.

Отже, зважаючи на те, що законодавством передбачалося державне регулювання тарифів на Послуги виключно для житлових будинків, органами місцевого самоврядування **тарифи на Послуги для нежитлових будинків не встановлювалися.**

Крім того, необхідно звернути увагу на те, що з **10.06.2018** частково введено в дію Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII, який передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою є послуга з управління багатоквартирним будинком. Вартість такої послуги визначається **за домовленістю сторін або за результатами проведення органом місцевого самоврядування відповідного конкурсу**. При цьому, до укладення нових договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком продовжують діяти старі договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Водночас, **Заявники не надали** до Відділення **підтвердні матеріали щодо вжиття власниками/орендарями приміщень в Будівлі 2 заходів для визначення іншої ніж встановлена ТОВ «Перший український експертний центр» вартості Послуг та/або обрання нового виконавця таких послуг.**

Також, Заявники не надали до Відділення копії документів, які можуть свідчити про те, що встановлена ТОВ «Перший український експертний центр» вартість Послуг для Будівлі 2 є економічно необґрунтованою (завищеною).

Враховуючи вищевикладене, у ході розгляду справи № 30/60/30-рп/к.21 Відділенням не виявлено обставин, які можуть бути доказами у справі та, відповідно, свідчити про наявність в діях ТОВ «Перший український експертний центр» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території Будівлі 2, яка знаходиться на балансі (обслуговуванні) вказаного суб'єкта господарювання, що призвело б до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Згідно із абзацом десятим частини першої статті 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за результатами розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції органи Антимонопольного комітету України приймають рішення, в тому числі, про закриття провадження у справі.

Відповідно до абзацу шостого 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, зокрема, не доведено вчинення порушення.

У зв'язку з наведеним, керуючись статтями 7, 12, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3 і 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), та 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) (із змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 30/60/30-рп/к.21.

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