



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«28» липня 2022 року

№ 60/8-р/к  
м. Київ

справа № 44/60/47-рп/к.19

*Про закриття провадження  
у справі*

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 44/60/47-рп/к.19 розпочатої за ознаками вчинення порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Сент Софія Проперті Менеджмент» (01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, літ. «В»; ідентифікаційний код юридичної особи - 35265826) (надалі – ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», Товариство) законодавства про захист економічної конкуренції та подання Другого відділу досліджень та розслідувань Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 24.06.2022 № 60-03/61п,

#### **ВСТАНОВИЛА:**

Київським міським територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – КМТВ АМКУ) здійснювався розгляд звернення співвласників багатоквартирного будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної (надалі – Заявники) б/д б/н (вх. Відділення від 14.11.2011 № 17-04/144-Ко) щодо можливих ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент».

За результатами розгляду розпорядженням адміністративної колегії КМТВ АМКУ від 13.03.2012 № 28/01-р (надалі – Розпорядження<sup>1</sup>) було розпочато розгляд справи № 14-01/03.12 за ознаками порушення законодавства про захист економічної конкуренції ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання житлово-комунальних послуг на території м. Києва, у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної, який знаходиться на балансі (обслуговується) ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Листом від 14.03.2012 № 26-01/1308 КМТВ АМКУ було направлено на адресу ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» копію Розпорядження<sup>1</sup>.

Разом з тим, відповідно до абзацу другого пункту 1 доручення Голови Антимонопольного комітету України від 14.03.2016 № 13-01/89 повноваження щодо розгляду справи № 136-26.13/40-14/14-01/03.12 покладено на Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (попередня назва - Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України) (надалі – Відділення).

Відповідно до розпорядження адміністративної колегії Відділення від 26.04.2019 № 60/47-рп/к (надалі – Розпорядження<sup>2</sup>) матеріали справи № 136-26.13/40-14/14-01/03.12 було прийнято до провадження Відділення та присвоєно номер, відповідно до номенклатури справ, № 44/60/47-рп/к.19.

Листом від 26.04.2019 № 60-02/2632 Відділенням було направлено на адресу ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» копію Розпорядження<sup>2</sup>.

Отже, подальший розгляд справи № 44/60/47-рп/к.19, розпочатої за ознаками вчинення ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, здійснювало Відділення.

За результатами збирання та аналізу доказів у вказаній справі встановлено наступне.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» є юридичною особою, зареєстроване Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією 26.06.2007 (номер запису 1 070 107 0004 028799) має самостійний баланс, круглі печатки та фірмовий бланк.

Товариство здійснює свою діяльність як суб'єкт господарювання згідно з чинним законодавством та статутом (у новій редакції), затвердженим протоколом Загальних зборів Учасників від 20.05.2011 № 9 та зареєстрованим Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 13.07.2011 (надалі - Статут).

Згідно зі Статутом основними предметами діяльності Товариства є, зокрема, здійснення управлінської, посередницької, виробничої, постачальницької та іншої діяльності, а також надання послуг українським та іноземним юридичним і фізичним особам.

Основним видом діяльності ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» за КВЕД-2010 є: 68.32 - управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

Тобто, ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» 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) (надалі – Методика), Відділенням здійснено дослідження становища ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» на ринку надання житлово-комунальних послуг у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18 (надалі – Будинок, Житловий будинок), який знаходиться на балансі (обслуговувався) Товариством, 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 «Сент Софія Проперті Менеджмент»;
- житлово-комунальні послуги.

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 (у редакції, що була чинна в досліджуваній період) (надалі – Закон) *житлово-комунальні послуги* - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Відповідно до статті 13 Закону залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної води, централізоване постачання гарячої води, водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), газопостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);

2) 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);

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

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

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» уклало з мешканцями будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві договори «Про надання житлово-комунальних послуг» (надалі - Договори).

У додатку 1 до Договорів, зокрема, до договору «Про надання житлово-комунальних послуг» від 06.04.2011 № РО-18/60 (надалі - Додаток 1) наведено перелік послуг та тарифи. Зазначені послуги розподілено на три групи: комунальні послуги, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуги з комфортного проживання.

Отже, товаром, щодо якого визначається монопольне домінуюче становище ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», є житлово-комунальні послуги.

### ***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 житлово-комунальних послуг є, власники, співвласники та/або наймачі/орендарі квартир, житлових приміщень у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримувався на балансі та управлявся Товариством.

### ***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 житлово-комунальні послуги.

#### ***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 будинку (житлові та нежитлові приміщення, що входять до його складу) та прибудинкова територія до будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, що 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 **жовтня 2010 року по червень 2013 року** (з дати підписання акта приймання-передачі житлового будинку, яким товариство з обмеженою відповідальністю «Д.І.А. Девелопмент» передало з балансу, а ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» прийняло на баланс з обліком на позабалансовому рахунку житловий будинок по вул. Раїси Окіпної, 18 у Дніпровському районі м. Києва по червень 2013 року (дата надходження останньої відповіді ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент»), 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.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» уклало договір «Про надання послуг з утримання на балансі та управління житловим комплексом» від 26.08.2010 ВРА № 663818 з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку «Раїси Окіпної, 18» (надалі – Договір).

Відповідно до актів приймання-передачі житлового будинку від 29.10.2010, товариство з обмеженою відповідальністю «Д.І.А. Девелопмент» передало з балансу, а ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» прийняло на баланс з обліком на позабалансовому рахунку житловий будинок по вул. Раїси Окіпної, 18 у Дніпровському районі м. Києва.

Таким чином, Товариство утримувало на балансі та управляло будинком № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві, надаючи житлово-комунальні послуги у зазначеному будинку.

Відповідно до Договору Товариство за плату надавало послуги з утримання на балансі зазначеного житлового комплексу та управління неподільним та загальним майном житлових комплексів, забезпечувало їх належну експлуатацію, надаючи споживачам (власникам, співвласникам та/або наймачам/орендарям квартири, житлового приміщення) житлово-комунальні послуги відповідної якості, вело бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством діяльність, здійснювало розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального та поточного ремонтів та утримання, а також несло відповідальність за їх експлуатацію згідно із законодавством.

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 окремий споживач не може перейти до споживання житлово-комунальних 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.

Отже, ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» було єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надавала житлово-комунальні послуги у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві, який знаходився 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 «Сент Софія Проперті Менеджмент» у період з **жовтня 2010 року по червень 2013 року** у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві, який знаходився на утриманні (обслуговуванні) Товариства, займало монопольне (домінуюче) становище на ринку надання житлово-комунальних послуг із часткою 100%.

Мешканці будинку №18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві, які є споживачами житлово-комунальних послуг, повідомили Відділення, зокрема, про те, що ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» виставляє їм необґрунтовану плату за житлово-комунальні послуги, які надаються неякісно або не надаються взагалі. Так, у рахунках на «Оплату за житлово-комунальні послуги згідно з договором» Товариство виставляє плату за послуги з консьєрж-сервісу, застосовуючи тариф у розмірі 2,17 грн за кв.м.

Статтею 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що учасниками у сфері житлово-комунальних послуг є власник, споживач та виробник. При цьому, відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Відповідно до пункту 3 частини другої статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» виконавець зобов'язаний укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг згідно з типовим договором.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» уклало з мешканцями будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві договори «Про надання житлово-комунальних послуг» (надалі - Договори).

У додатку 1 до Договорів, зокрема, до договору «Про надання житлово- комунальних послуг» від 06.04.2011 № РО-18/60 (надалі - Додаток 1) наведено перелік послуг та тарифи. Зазначені послуги розподілено на три групи: комунальні послуги, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуги з комфортного проживання.

Згідно з частиною другою статті 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

Пунктом 2 Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 визначено, що послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються відповідно до затвердженого (погодженого) рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання.

У м. Києві тарифи на житлово-комунальні послуги встановлювались (затверджувались, погоджувались) виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією).

Розміри тарифів на комунальні послуги у Додатку 1 до Договорів відповідають розмірам встановлених/затверджених виконавчим органом Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) тарифів на відповідні комунальні послуги.

Розмір тарифів на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій у Додатку 1, що складає 13,03 грн, відповідає розміру тарифів, встановлених розпорядженням КМДА від 24.12.2010 № 1164 «Про встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та їх структури і внесення змін до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) від 31.08.2009 № 978, № 979, від 14.08.2009 № 902, від 02.03.2010 № 114» (із змінами та доповненнями).

Розмір тарифу на послуги з комфортного проживання, до яких віднесено консьєрж-сервіс, обслуговування зеленої зони території, прилеглої до будинку та спостереження сигналізації термінового виклику/наряду охорони та її обслуговування, у Додатку 1 встановлено на рівні 2,17 грн за кв.м.

Положеннями статей Закону України «Про житлово-комунальні послуги» **не передбачено тарифне регулювання послуг з комфортного проживання**, проте у рахунках

на «Оплату за житлово-комунальні послуги згідно з договором», зокрема, рахунках на «Оплату за житлово-комунальні послуги згідно з договором № РО-18/60 від 06/04.2011», ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» виставляло за жовтень-грудень 2011 року власникам/мешканцям квартир у будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної плату за послуги з комфортного проживання, а за січень-лютий 2012 року-плату за послуги з консьєрж-сервісу, вказуючи тариф у розмірі 2,17 грн за кв.м.

Відтак, Товариство обов'язковим Додатком 1 до Договорів самостійно встановило плату за послуги з консьєрж-сервісу, вказуючи у платіжних документах, що ця плата є тарифом, хоча ціни на послуги з консьєрж-сервісу не є предметом тарифного регулювання.

Окрім того, власники/мешканці квартир будинку №18 по вул. Раїси Окіпної повідомили, що виставлення ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» у рахунках плати за нав'язані Заявникам послуги з консьєрж-сервісу у розмірі 2,17 грн за кв.м є взагалі необгрунтованим, оскільки консьєрж у будинку у жовтні-грудні 2011 року та січні-лютому 2012 року був відсутнім (протоколи від 29.02.2012 № 69, від 05.03.2012 № 83 та від 05.03.2012 № 86).

При цьому, ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» повідомило КМТВ АМКУ листом від 28.02.2013 № 39/13 (вх. від 28.02.2013 № 731), що послуги з консьєрж-сервісу, які надаються Товариством мешканцям житлового будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної, полягають в наданні комплексної кваліфікованої інформаційно-консультаційної підтримки та вслякому сприянні мешканцям Будинку у вирішенні питань, що виникають з приводу надання житлово-комунальних послуг та проживання у Будинку.

Послуги з консьєрж-сервісу надаються цілодобово, 7 днів на тиждень.

Надання послуг включає в себе, зокрема:

- чергування персоналу в холі Будинку та на прибудинковій території;
- зустріч та, в разі необхідності, супроводження мешканців та/або їх гостей до ліфту;
- прийняття звернень, побажань та зауважень мешканців Будинку для подальшого вжиття необхідних заходів;
- прийняття та передача поштової кореспонденції, що надійшла поза поштовою скринькою;
- запобігання потраплянню сторонніх осіб/предметів до Будинку;
- регулярний огляд холів та коридорів з метою виявлення потенційно небезпечних предметів та, в разі їх виявлення, вжиття відповідних заходів;
- спостереження за правильною експлуатацією ліфтів, дотримання правил пожежної безпеки, а в разі виникнення надзвичайних ситуацій – виклик відповідних аварійних служб, сповіщення мешканців Будинку тощо.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» зазначило, що послуги з консьєрж-сервісу надаються мешканцям Будинку починаючи з січня 2011 року.

Послуги з консьєрж-сервісу надаються на підставі відповідного договору, що укладається між власником (наймачем) квартири, приміщення та Товариством.

Згідно з частиною 1 статті 14 Закону послуги з консьєрж-сервісу відносяться до групи послуг, ціни/тарифи на які визначаються **виключно за договором (домовленістю сторін).**

Договірний порядок визначення вартості вказаної послуги передбачений також постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги» (пункт 25), а також передбачався постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 (пункт 25), яка була чинною на момент здійснення розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території для Будинку.

Вищезгаданими постановами Кабінету Міністрів України також передбачено, що вартість послуг з утримання служб консьєржів сплачується понад розмір плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Таким чином, у відповідності до Закону та постанов Кабінету Міністрів України вартість послуг з консьєрж-сервісу:

- визначається **виключно за домовленістю сторін** (споживача та надавача послуг);
- встановлюється договором між споживачем та надавачем послуг;
- сплачується понад розмір плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Розмір плати за послуги з консьєрж-сервісу, що надаються Товариством мешканцям Будинку, визначений відповідно до вимог законодавства, виходячи з обсягу економічно обґрунтованих планових витрат, пов'язаних з наданням цих послуг, з урахуванням існуючих ставок податків і зборів (обов'язкових платежів), рівня заробітної плати (винагороди), цін на матеріальні ресурси, що використовуються при наданні послуги, планового прибутку та інших чинників, що об'єктивно впливають на формування вартості вказаної послуги, та становить 2.17 грн (в т.ч. ПДВ) за 1 кв.м загальної площі квартири.

При цьому, Товариство повідомило, що кожний під'їзд Будинку облаштовано стійкою адміністратора (ресепшн) для перебування консьєржів, що підтверджується фотокопіями.

А також зазначило, що послуги з консьєрж-сервісу надаються адміністраторами відділу обслуговування багатоквартирних будинків управління експлуатації Товариства, на підтвердження вказаного ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» надало копії штатних розписів Товариства.

Разом з тим, Відділенням не виявлені обставини, які можуть свідчити про **небажання або відмову мешканців** будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві **отримувати послуги з консьєрж-сервісу від ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент»** зокрема, відсутні (протоколи загальних зборів співвласників Будинку, колективні звернення до Товариства та відповіді на них, протоколи розбіжностей до договорів, укладених з ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», тощо).

Враховуючи вищевикладене, для мешканців будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві відсутні негативні наслідки у разі заключення договорів на послуги з консьєрж-сервісу з ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент».

Таким чином, дійсними обставинами встановлено, що ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» належним чином в повному обсязі та належної якості надавало житлово-комунальні послуги мешканцям будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, що знаходяться на утриманні (обслуговуванні) Товариства.

Враховуючи викладене, дії ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» не містять порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання житлово-комунальних послуг на території м. Києва, у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної, який знаходиться на балансі (обслуговується) ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», що могло призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Згідно з частиною першою статті 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, зокрема обмеження конкурентоспроможності інших суб'єктів господарювання або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Саме по собі монопольне (домінуюче) становище того чи іншого суб'єкта господарювання на ринку не є правопорушенням. Таким є лише зловживання домінуванням на відповідному ринку.

Зловживання домінуючим становищем – антиконкурентна ринкова поведінка, до якої може вдаватися домінуючий суб'єкт господарювання з метою збереження або покращення свого ринкового становища.

Особливістю цього виду порушення законодавства про захист економічної конкуренції є здійснення суб'єктом господарювання, який займає монопольне становище на ринку, таких дій, що були б неможливі в умовах ефективної конкуренції на ринку.

Таким чином, наведені дії ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» не можуть бути кваліфіковані як порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Враховуючи наведене, у ході розгляду справи № 44/60/47-рп/к.19 не було виявлено обставини, які б слугували доказами у справі та, відповідно, свідчили про вчинення ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» порушення, передбаченого пунктом другим статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання житлово-комунальних послуг на території м. Києва, у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної, який знаходиться на балансі (обслуговується) ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Листом від 28.06.2022 № 60-02/1596 на адресу ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» (01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, літ. «В») було направлено копію подання з попередніми висновками за результатами збирання на аналізу доказів у справі № 44/60/47-рп/к.19.

Станом на момент прийняття рішення у справі № 44/60/47-рп/к.19 заперечень до змісту подання ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» не надало.

Частиною першою статті 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що 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.

Згідно з статтею 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, 12<sup>1</sup> і 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 в 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) (із змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

#### **ПОСТАНОВИЛА:**

Закрити провадження у справі № 44/60/47-рп/к.19.

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

**Голова адміністративної колегії -  
Голова відділення**

**О. ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ**