



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 22 листопада 2023р.

Львів

№ 63/123 - р/к

Справа № 63/3-02-20-2020

Про закриття
провадження у справі

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення), розглянула матеріали справи № 63/3-02-20-2020 про порушення львівським міським комунальним підприємством «Айсберг» законодавства про захист економічної конкуренції та подання про попередні висновки у справі від 09.11.2023 № 63-03/210п (далі - Подання),

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії (далі - Колегія) Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 02.04.2020 № 63/29-рп/к розпочато розгляд Справи № 63/3-02-20-2020 за ознаками вчинення ЛМКП «Айсберг» порушення, що передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме, зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком, у вигляді встановлення таких умов реалізації товару (укладання договорів на послуги з управління багатоквартирним будинком, що не відповідають вимогам Типового договору), які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (2) Листом від 02.04.2020 № 63-02/1448 Відповідача повідомили про початок розгляду Справи № 63/3-02-20-2020 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, яке вручено за довіреністю 04.04.2020 року.
- (3) На розпорядження Колегії від 02.04.2020 № 63/29-рп/к, ЛМКП «Айсберг» відповідь не надало.

- (4) Вимога Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.05.2020 № 63-02/2024в про подання інформації надіслана ЛМКП «Айсберг».
- (5) Вимога Західного¹ міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 16.08.2023 № 63-02/1779 про подання інформації надіслана ЛМКП «Айсберг».
- (6) Листом від 10.11.2023 № 63-02/2630 Відділення надіслало ЛМКП «Айсберг» посвідчену копію подання № 63-03/210п про попередні висновки у справі № 63/3-02-20-2020 від 09.11.2023 року. Відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення № 06 000 596 63515 ЛМКП «Айсберг» отримало відправлення – 14.11.2023 року.
- (7) На подання № 63-03/210п про попередні висновки у справі № 63/3-02-20-2020 від 09.11.2023 року ЛМКП «Айсберг» інформація не надана.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (8) Львівське міське комунальне підприємство «Айсберг» (далі – ЛМКП «Айсберг», Підприємство), ідентифікаційний код юридичної особи («Інформація, доступ до якої обмежено»), юридична адреса: («Інформація, доступ до якої обмежено»).
- (9) ЛМКП «Айсберг» включене до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, дата державної реєстрації – («Інформація, доступ до якої обмежено»), є юридичною особою з організаційно - правовою формою за КОАТУУ – комунальне підприємство.
- (10) Основним видом діяльності є «Комплексне обслуговування об'єктів» (код за КВЕД 81.10); Інші види діяльності:
 - 43.21 Електромонтажні роботи;
 - 43.22 Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування;
 - 43.29 Інші будівельно-монтажні роботи, тощо.
- (11) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ЛМКП «Айсберг» є суб'єктом господарювання.

¹ Відповідно до пункту 7.2 розпорядження Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України (зі змінами), з 02 червня 2020 року Львівське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України реорганізовано та змінено найменування на Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.

3. ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ

- (12) Відповідно до вимог Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605 (далі - Методики) встановлено такі обставини щодо становища ЛМКП «Айсберг» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з червня 2019 року по листопад 2023 року.

3.1. Визначення об'єкту аналізу щодо визначення ознак монопольного (домінуючого) становища на ринку

- (13) Відповідно до пункту 3.1. Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного становища на зазначеному ринку є: - суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

3.1.1. Суб'єкт господарювання

- (14) Відповідно до пункту 3.4. Методики, визначення складу групи суб'єктів господарювання здійснюється шляхом встановлення переліку незалежних суб'єктів господарювання, до складу яких входить суб'єкт (суб'єкти) господарювання, що випускає(ють), постачає(ють), продає(ють), придбаває(ють), споживає(ють), використовує(ють) конкретний товар (продукцію, роботи, послуги).

- (15) Об'єктом даного аналізу є ЛМКП «Айсберг» - суб'єкт господарювання, що здійснює діяльність на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

- (16) Таким чином, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ЛМКП «Айсберг» є суб'єктом господарювання.

3.1.2. Конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається, використовується, споживається цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

- (17) Об'єктом аналізу є ринок послуг з управління багатоквартирним будинком.

3.2. Визначення переліку товарів (робіт, послуг) щодо яких має визначатись монопольне (домінуюче) становище.

- (18) Відповідно до пункту 4.1. Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарних груп, які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (19) Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.
- (20) Закон України «Про житлово-комунальні послуги» регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.
- (21) Відповідно до вказаного Закону:
- послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;
 - управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.
- (22) Послуги з управління багатоквартирним будинком є товаром щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище.

3.3. Визначення переліку основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів)

- (23) ЛМКП «Айсберг» надає послуги з управління багатоквартирним будинком на підставі договорів про надання зазначених послуг, укладених з споживачами - співвласниками багатоквартирних будинків у м. Львові.
- (24) Споживачами послуг з управління багатоквартирним будинком у м. Львові є фізичні та юридичні особи (співвласники багатоквартирного будинку), які отримують дані послуги від ЛМКП «Айсберг» в багатоквартирних будинках у м. Львові відповідно до укладених договорів.

3.4. Визначення товарних меж ринку

- (25) У відповідності до пунктів 5.1 - 5.3 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.
- (26) 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, зокрема:
- подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо;
 - подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників, тощо;
 - наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи);
 - відсутність суттєвої різниці в цінах;
 - взаємозамінність товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва, тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючих.
- (27) 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.
- (28) Виходячи з вищевикладеного, співвласники багатоквартирного будинку, які отримують послуги з управління багатоквартирним будинком від ЛМКП «Айсберг» на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного Підприємством із співвласниками даного багатоквартирного будинку, в особі уповноваженої та вибраної загальними зборами співвласників, тобто, на строк дії договору споживачі можуть скористатися послугами лише ЛМКП «Айсберг».
- (29) Послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ЛМКП «Айсберг» на платній основі, а отже є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ЛМКП «Айсберг».

3.5. Визначення територіальних (географічних) меж ринку

- (30) 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 належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), неможливим або недоцільним.
- (31) Отримання послуг з управління багатоквартирним будинком можливе у суб'єкта господарювання, який провадить діяльність з управління багатоквартирним будинком.

- (32) Відносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком, регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги».
- (33) Відповідно до статті 15 цього Закону, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.
В одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.
Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.
- (34) Згідно із частиною 1 статті 18 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.
- (35) Постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712, затверджено Правила надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Правила № 712) та Типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Типовий договір).
- (36) Відповідно до отриманої інформації (листи комунального підприємства від («Інформація, доступ до якої обмежено»), ЛМКП «Айсберг» уклало договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із співвласниками - уповноваженими особами багатоквартирних будинків у місті Львові (наприклад, станом на травень 2020 року укладено 311 договорів, на обслуговуванні перебувало 688 житлових будинків; у 2021 році укладено 110 договорів; у 2022 році укладено 103 договори; у поточному 2023 році укладено 128 договорів, на обслуговуванні перебуває 673 житлові будинки).
- (37) ЛМКП «Айсберг» уклавши договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із співвласниками багатоквартирних будинків у місті Львові, Підприємство має можливість впродовж періоду дії укладених договорів надавати споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків) таких будинків послуги з управління багатоквартирним будинком, оскільки, відповідно до Закону України «Про житлово – комунальні послуги», в одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.

- (38) Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон) визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
- (39) Згідно з статтею 1 цього Закону:
- управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;
 - управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.
- (40) Статтею 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).
- (41) Відповідно до статті 10 цього Закону зазначається, що:
- Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею (частина 1 статті 10);
 - до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем (пункт 2 частини 2 статті 10 цього Закону).
- (42) Враховуючи вищенаведене, співвласники багатоквартирних будинків м. Львові за певних умов, а саме, шляхом проведення загальнобудинкових зборів співвласників багатоквартирного будинку та прийняття, згідно з чинним законодавством України, відповідного рішення щодо розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з діючим управителем ЛМКП «Айсберг» та визначення іншого суб'єкта господарювання (управителя) для надання послуг з управління багатоквартирним будинком на підставі укладення нового договору.

- (43) Тобто, наприклад, співвласники багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові на загальнобудинкових зборах співвласників багатоквартирного будинку вправі прийняти рішення про розірвання договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з ЛМКП «Айсберг» та визначити іншого суб'єкта господарювання (управителя), зокрема, ЛКП «Княже місто», ЛКП «Старий Львів тощо, для надання послуг з управління багатоквартирним будинком на підставі укладення нового договору чи створити ОСББ.
- (44) Враховуючи зазначене вище та Методику, немає достатніх підстав вважати територіальними (географічними) межами ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком територіальні межі багатоквартирних будинків у м. Львові, в яких послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ЛМКП «Айсберг» на підставі діючих договорів про надання вказаних послуг.

3.6. Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку.

- (45) У відповідності до пункту 7.1. Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило, рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.
- (46) Ринок, на якому протягом певного часу діє один і той самий склад продавців та покупців, може розглядатися як ринок товару із сталою структурою.
- (47) Часовими межами ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком визначено період: з червня 2019 року по листопад 2023 року, протягом якого структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому змінювалася несуттєво.

3.7. Визначення потенційних конкурентів

- (48) Відповідно до 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.
- (49) Зазначаємо, що потенційними конкурентами ЛМКП «Айсберг», що здійснює у період: з червня 2019 року по листопад 2023 року діяльність на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків у м. Львові) на підставі укладених договорів на надання вищевказаних послуг, за певних умов, можуть стати інші суб'єкти господарювання (управителі, наприклад: ЛКП «Княже місто», ЛКП «Старий Львів»), що здійснюють діяльність з управління багатоквартирним будинком. Відповідно, вказаний ринок є потенційно конкурентним.

3.8. *Визначення бар'єрів вступу на ринок*

- (50) Відповідно до Методики бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців; адміністративні обмеження; економічні та організаційні обмеження; екологічні обмеження; нерозвиненість ринкової інфраструктури; інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).
- (51) Бар'єрами для вступу на ринок потенційних конкурентів можуть бути адміністративні, економічні та організаційні обмеження. Зокрема, ринок послуг з управління багатоквартирним будинком характеризується наявністю таких адміністративних бар'єрів, як виборювання права на здійснення діяльності з надання послуг з управління багатоквартирним будинком, наявністю відповідних матеріально-технічних ресурсів для організації надання послуг з управління багатоквартирним будинком тощо.
Також, слід зазначити, що інший суб'єкт господарювання може стати надавачем послуг з управління багатоквартирним будинком за умови зміни співвласниками багатоквартирного будинку управителя та/або за результатами проведеного органом місцевого самоврядування конкурсу на визначення управителя у певному будинку.
- (52) Аналізуючи ринок надання послуг з управління багатоквартирним будинком у територіальних та товарних межах ринку у м. Львові у період: з червня 2019 року по листопад 2023 року встановлено, що немає достатніх підстав вважати діяльність ЛМКП «Айсберг» з надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (наприклад, «Інформація, доступ до якої обмежено») на підставі укладених з співвласниками договорів про надання вказаних послуг, безальтернативною та одноосібною, оскільки, за певних умов, споживачі можуть розірвати з ЛМКП «Айсберг» договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та укласти відповідний договір з іншим суб'єктом господарювання чи прийняти рішення про створення ОСББ.

3.9. *Загальні висновки щодо становища Відповідача на ринку*

- (53) Відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку у нього немає жодного конкурента; не зазнає значної конкуренції внаслідок обмеження 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.
- (54) Отже, відповідно до положення Методики, за умов наявності у ЛМКП «Айсберг» потенційних конкурентів, підстави для визначення монопольного (домінуючого) становища ЛМКП «Айсберг» на ринку надання послуг з

управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків у м. Львові) відповідно до укладених договорів про надання зазначених послуг, у період: з червня 2019 року по листопад 2023 року, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», відсутні.

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

4.1. Обставини

- (55) За результатами проведенного Відділенням впродовж дослідження діяльності ЛМКП «Айсберг» при наданні послуг з управління багатоквартирним будинком у м. Львові, встановлено такі обставини.
- (56) Для з'ясування питання, яким чином надаються послуги з управління багатоквартирним будинком у м. Львові, Відділення надіслало ЛМКП «Айсберг» вимогу від 02.03.2020 № 63-02/1020в про подання інформації.
- (57) ЛМКП «Айсберг» листом від («Інформація, доступ до якої обмежено») повідомило Відділенню такі відомості, а саме:
- ЛМКП «Айсберг» надає послуги з управління багатоквартирним будинком багатоквартирним будинкам у м. Львові;
 - станом на 28.02.2020 року укладено («Інформація, доступ до якої обмежено») угоди на управління багатоквартирними будинками.
- Вказаним вище листом ЛМКП «Айсберг» надало копії протоколів загальних зборів співвласників багатоквартирних будинків, а також копії укладених договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком із співвласниками будинків у м. Львові, розміщених за адресами, зокрема: вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»).
- (58) Як приклад, наведено такі договори:
- Договір № («Інформація, доступ до якої обмежено») про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від червня 2019 року, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 1);
 - Договір № («Інформація, доступ до якої обмежено») про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від листопада 2019 року, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 2);
 - Договір № («Інформація, доступ до якої обмежено») про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від жовтня 2019 року, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 3);
 - Договір № («Інформація, доступ до якої обмежено») про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від листопада 2021 року,

укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»);

- Договір № («Інформація, доступ до якої обмежено») про надання послуги з управління багатоквартирним будинком б/н 2023 року, укладений із уповноваженими загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») (далі – Договір №5, копія надіслана листом від («Інформація, доступ до якої обмежено»).

- (59) Правила № 712 визначають порядок надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі - послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного відповідно до Законів України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- (60) Типовим договором визначено умови щодо надання послуги з управління, що полягають у забезпеченні управителем належних умов проживання, задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території, а також щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності сторін, вартості послуг, строку дії договору тощо.
- (61) За результатами аналізу Договору № 1 виявлено, зокрема, що умови укладеного Договору № 1 не відповідають Типовому договору, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків), які отримують від ЛМКП «Айсберг» послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (62) Зокрема, у Розділі «Права та обов'язки сторін» Договору №1 не обумовлено право співвласників отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт, що передбачено Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком.
- (63) У пункті 10 «Управитель зобов'язаний» Розділу «Права та обов'язки сторін» Договору №1 не обумовлені зобов'язання Управителя, що передбачені Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком, зокрема, щодо ведення окремого обліку доходів і витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 15 та 18 Типового договору; протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) видати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному співвласникові завірену підписом управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього); щодо щорічного звіту перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

- (64) У Розділі «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Договору № 1 відсутні умови щодо проведення щорічного звіту про виконання кошторису витрат та погодження співвласниками (шляхом прийняття відповідного рішення у встановленому законом порядку), нового кошторису витрат з надання послуг з управління багатоквартирним будинком. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат, що обумовлено пунктом 12 Типового договору.
- (65) Крім того, ЛМКП «Айсберг» у пункті 14 Розділу «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Договору № 1 встановило непередбачену Типовим договором умову, а саме: «У випадку зміни мінімальної заробітної плати та розміру прожиткового мінімуму, індексації, встановленого на державному рівні із змінами та доповненнями передбачені законодавством, відповідно змінюється й вартість таких послуг, вартості складових тарифу на послуги управління будинком, про що повідомляється співвласників будинку шляхом розміщення інформації на дошках оголошень в будинках (під'їздах), а додаткові угоди до договору не укладаються».
- (66) У Розділі «Відповідальність сторін» Договору № 1 відсутні такі умови відповідальності Управителя, що обумовлені Типовим договором, зокрема: зобов'язання Управителя самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, а також сплатити кожному співвласнику неустойку: штраф або пеню у розмірі _____ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги у такому порядку (пункт 22 Типового договору); за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управитель сплачує кожному співвласнику штраф у розмірі _____ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем (пункт 23 Типового договору); не нарахування пені за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином (пункт 24 Типового договору).
- (67) Враховуючи вищенаведене, укладений ЛМКП «Айсберг» із споживачами – співвласниками багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові Договір № 1, не відповідає вимогам Типового договору в частині відсутності умов відповідальності Управителя щодо:
- ведення окремого обліку доходів і витрат за кожним багатопверховим будинком та надання співвласникам відповідної інформації;
 - виплати кожному співвласнику неустойки за неякісно (чи ненадані) надані послуги;
 - сплати управителем за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт кожному співвласнику штраф у розмірі _____ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем;

- проведення щорічного звіту перед співвласниками про виконання кошторису витрат наданих послуг з управління багатоквартирним будинком та подавати новий кошторис витрат на поточний рік співвласникам на погодження;
- новий кошторис витрат погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат;
- не нарахування пені за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином, а також, встановлення непередбаченої Типовим договором, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 умови щодо зміни вартості на послуги з управління багатоквартирним будинком без відповідного погодження із співвласниками багатоквартирного будинку таких змін, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників) даних послуг.

- (68) Наведені вище договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладені впродовж 2019 – 2022 років та поточному 2023 році (зокрема, Договори №№ 2, 3, 4, 5), аналогічно до Договору № 1, не відповідають Типовому договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, який затверджений постановою Кабінету міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712.
- (69) ЛМКП «Айсберг» листом від («Інформація, доступ до якої обмежено») повідомило Відділення, що станом на 14.05.2020 року укладено («Інформація, доступ до якої обмежено») договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком; на обслуговуванні комунального підприємства – («Інформація, доступ до якої обмежено») житлових будинків; у 2020 році пролонговано («Інформація, доступ до якої обмежено») договорів, які були укладені у 2019 році. Перерахунки мешканцям будинків за послугу з управління багатоквартирним будинком у 2019 та 2020 роках не проводилися, в житлових будинках, яким комунальним підприємством надається послуга з управління багатоквартирним будинком, аварійно – відновлювальні роботи у 2019-2020 роках не проводилися, а також, до Підприємства не надходили звернення від співвласників (мешканців) багатоквартирних будинків щодо відмови від подальшої пролонгації договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком за вказаний період.
- (70) Крім того, відповідно до інформації, наданої ЛМКП «Айсберг» у поточному 2023 році (листи від («Інформація, доступ до якої обмежено») (вх. від 29.08.2023 № 63-01/1615); від («Інформація, доступ до якої обмежено») (вх. від 11.02.2023 № 63-01/1681) зазначається, що загальна кількість багатоквартирних житлових будинків, яким ЛМКП «Айсберг» надаються послуги з управління багатоквартирним будинком становила у 2021 році – («Інформація, доступ до якої обмежено»), у 2022 році – («Інформація, доступ до якої обмежено»), у 2023 році – («Інформація, доступ до якої обмежено») житлові будинки.

У 2021 році ЛМКП «Айсберг» уклало («Інформація, доступ до якої обмежено») договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, у 2022 році – («Інформація, доступ до якої обмежено») договори, у поточному 2023 році укладено («Інформація, доступ до якої обмежено») договори.

- (71) Слід також зазначити, що Відділенням впродовж досліджуваного періоду розглядалися звернення мешканців (співвласників) багатоквартирних будинків у м. Львові, яким ЛМКП «Айсберг» надаються послуги з управління багатоквартирним будинком, наприклад:
- скарга мешканців будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові від («Інформація, доступ до якої обмежено») щодо не укладення ЛМКП «Айсберг» з мешканцями (поквартирно) вказаного будинку договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, правомірності (без обговорення з мешканцями) підвищення у 2020 році тарифів на надання зазначених послуг;
 - колективна заява мешканців будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові від («Інформація, доступ до якої обмежено») щодо правомірності надання ЛМКП «Айсберг» послуг з управління багатоквартирним будинком за вказаною адресою та його відповідності нормативно – правовим актам України.
- (72) За результатами розгляду наведених звернень встановлено невідповідність договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (аналогічно до Договорів №№1-5), укладених ЛМКП «Айсберг» з уповноваженими особами зазначених вище багатоквартирних будинків, вимогам Типового договору.
- (73) Укладення ЛМКП «Айсберг» із споживачами – співвласниками багатоквартирних будинків у м. Львові договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, умови яких не відповідають Типовому договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком в частині відсутності умов відповідальності Управителя щодо:
- ведення окремого обліку доходів і витрат за кожним багатоповерховим будинком та надання співвласникам відповідної інформації;
 - виплати кожному співвласнику неустойки за неякісно (чи ненадані) надані послуги;
 - сплати управителем за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт кожному співвласнику штраф у розмірі ____ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем;
 - проведення щорічного звіту перед співвласниками про виконання кошторису витрат наданих послуг з управління багатоквартирним будинком та подавати новий кошторис витрат на поточний рік співвласникам на погодження;
 - новий кошторис витрат погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення в порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат;

- не нарахування пені за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином, а також, встановлення непередбаченої Типовим договором, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 умови щодо зміни вартості на послуги з управління багатоквартирним будинком без відповідного погодження із співвласниками багатоквартирного будинку таких змін, за певних умов може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові) даних послуг.

- (74) Таким чином, укладення ЛМКП «Айсберг» всупереч вимогам Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, із споживачами (співвласниками/уповноваженими особами) багатоквартирних будинків у м. Львові договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові) зазначених послуг.

4.2. Загальні висновки щодо зловживання монопольним становищем

- (75) Згідно з частиною 3 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (76) Для притягнення суб'єкта господарювання до відповідальності за зловживання монопольним (домінуючим) становищем необхідно довести, що суб'єкт господарювання:
- займає на ринку монопольне (домінуюче) становище у значенні статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції»;
 - вчинив дії (бездіяльність), які відповідно до статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визнаються зловживанням монопольним (домінуючим) становищем.
- (77) Враховуючи вищезазначене, з огляду на відсутність у ЛМКП «Айсберг» монольного (домінуючого) становища на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків) у територіальних межах тих багатоквартирних будинків у м. Львові, яким надаються послуги на підставі укладених договорів у період: з червня 2019 року по листопад 2023 року,
- дії ЛМКП «Айсберг» щодо укладення із споживачами (співвласниками) багатоквартирних будинків у м. Львові договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним

будинком, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712,

- не можуть кваліфікуватися як зловживання монопольним (домінуючим) становищем відповідно до статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

5. ВИСНОВКИ У СПРАВІ

- (78) Відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку у нього не має жодного конкурента та 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.
- (79) Згідно зі статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов значної конкуренції ринку.
- (80) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (81) Для притягнення суб'єкта господарювання до відповідальності за зловживання монопольним (домінуючим) становищем необхідно довести, що суб'єкт господарювання: займає на ринку монопольне (домінуюче) становище у значенні статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції»; вчинив дії (бездіяльність), які відповідно до статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визнаються монопольним (домінуючим) становищем.
- (82) Враховуючи вищезазначене, з огляду на відсутність у ЛМКП «Айсберг» монольного (домінуючого) становища на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків) у територіальних межах тих багатоквартирних будинків у м. Львові, яким надаються послуги на підставі укладених договорів у період: з червня 2019 року по листопад 2023 року,
- дії ЛМКП «Айсберг» щодо укладання із споживачами (співвласниками) багатоквартирних будинків у м. Львові договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712,

- не можуть кваліфікуватися як зловживання монопольним (домінуючим) становищем відповідно до статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (83) Отже, Відділення не довело вчинення ЛМКП «Айсберг» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем.
- (84) 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 не доведено вчинення порушення.
- (85) Таким чином, розгляд справи № 63/3-02-20-2020 розпочатої за ознаками вчинення ЛМКП «Айсберг» порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті через недоведеність вчинення порушення.

Враховуючи наведене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції», 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 та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, 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 Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 63/3-02-20-2020 без прийняття рішення по суті через недоведеність вчинення порушення.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова Колегії,
голова Відділення

Андрій КАШНІКОВИЧ