



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 29 листопада 2023р.

Львів

№ 63/124-р/к

Справа № 63/3-02-19-2020

Про закриття
провадження у справі

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення), розглянула матеріали справи № 63/3-02-19-2020 про порушення львівським комунальним підприємством «Тополя - 406» законодавства про захист економічної конкуренції та подання про попередні висновки у справі від 16.11.2023 № 63-03/212п (далі - Подання),

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії (далі - Колегія) Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 19.03.2020 № 63/28-рп/к розпочато розгляд справи за ознаками вчинення ЛКП «Тополя - 406» (ідентифікаційний код юридичної особи: «Інформація, доступ до якої обмежено») порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини 2 статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком (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 послуг з управління багатоквартирним будинком, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712), шляхом встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (2) Листом від 20.03.2020 № 63-02/1255 Відповідача повідомили про початок розгляду Справи № 63/3-02-19-2020 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, яке вручено 30.03.2020 року.
- (3) На розпорядження Колегії від 19.03.2020 № 63/28-рп/к, ЛКП «Тополя - 406»

відповідь не надало.

- (4) Вимога Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.05.2020 № 63-02/2025в про подання інформації надіслана ЛКП «Тополя - 406».
- (5) Подання № 63-03/212п про попередні висновки від 16.11.2023 року у справі № 63/3-02-19-2020.
- (6) Листом від 16.11.2023 № 63-02/2653 Відділення¹ надіслало ЛКП «Тополя - 406» посвідчену копію подання № 63-03/212п про попередні висновки у справі № 63/3-02-19-2020 від 16.11.2023 року. Відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення № 06 000 61274470 ЛКП «Тополя - 406» отримало відправлення – 21.11.2023 року.
- (7) На подання № 63-03/212п про попередні висновки у справі № 63/3-02-19-2020 від 16.11.2023 року ЛКП «Тополя -406» інформація не надана.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (8) Львівське комунальне підприємство «Тополя - 406» (далі – ЛКП «Тополя - 406», Підприємство), ідентифікаційний код юридичної особи («Інформація, доступ до якої обмежено»), юридична адреса: 79059, м. Львів, («Інформація, доступ до якої обмежено»).
- (9) ЛКП «Тополя - 406» 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 («Інформація, доступ до якої обмежено»);
Інші види діяльності:
 - («Інформація, доступ до якої обмежено»);
 - («Інформація, доступ до якої обмежено»);
 - («Інформація, доступ до якої обмежено»), тощо.
- (11) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ЛКП «Тополя - 406» 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 ЛКП «Тополя - 406» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з 01.01.2019 року по 31.12.2019 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 ЛКП «Тополя - 406» - 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» ЛКП «Тополя - 406» 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 визначатись 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) ЛКП «Тополя – 406» 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 ЛКП «Тополя - 406» 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 ЛКП «Тополя - 406» 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 ЛКП «Тополя - 406».
- (29) Послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ЛКП «Тополя - 406» на платній основі, а отже є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ЛКП «Тополя - 406».

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) ЛКП «Тополя - 406» листом від 15.11.2019 № 406/вих-592 (вх. від 18.11.2019 № 63-01/2477) повідомило Відділенню, що станом на («Інформація, доступ до якої обмежено») року Підприємство надає послуги з управління багатоквартирним будинком у кількості («Інформація, доступ до якої обмежено») багатоквартирному будинку у м. Львові.
- (37) ЛКП «Тополя - 406» 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 (у зазначений період) управителем ЛКП «Тополя - 406» та визначення іншого суб'єкта господарювання (управителя) для надання послуг з управління багатоквартирним будинком на підставі укладення нового договору.
- (43) Тобто, наприклад, у зазначений період 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 ЛКП «Тополя - 406» та визначити іншого суб'єкта господарювання (управителя), зокрема, ЛКП «Балатон - 409», ЛКП «Варшавське – 407» 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

ЛКП «Тополя - 406» на підставі діючих (у зазначений період) 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 01.01.2019 року по 31.12.2019 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 ЛКП «Тополя - 406», що здійснювало у період: з 01.01.2019 року по 31.12.2019 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 «Балатон - 409», ЛКП «Варшавське - 407»), що здійснюють діяльність з управління багатоквартирним будинком у м. Львові. 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 01.01.2019 року по 31.12.2019 року встановлено, що немає достатніх підстав вважати діяльність ЛКП «Тополя - 406» з надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (наприклад, співвласникам («Інформація, доступ до якої обмежено») багатоквартирного будинку у 2019 році) на підставі укладених з співвласниками договорів про надання вказаних послуг, безальтернативною та одноосібною, оскільки, за певних умов, споживачі можуть розірвати з ЛКП «Тополя - 406» 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 ЛКП «Тополя - 406» потенційних конкурентів, підстави для визначення монопольного (домінуючого) становища ЛКП «Тополя - 406» 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 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», відсутні.

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

4.1. Обставини

- (55) За результатами проведенного Відділенням дослідження діяльності ЛКП «Тополя - 406» 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 ЛКП «Тополя - 406» (адреса: 79059, м. Львів, («Інформація, доступ до якої обмежено»); ідентифікаційний код юридичної особи («Інформація, доступ до якої обмежено»)) вимоги від 13.09.2019 № 63-02/3526в, від 11.11.2019 № 63-02/4195в про подання інформації.
- (57) ЛКП «Тополя - 406» листом від 18.09.2019 № 406/вих. – 494 повідомило Відділенню, що зокрема, надає послуги з управління будинком та прибудинковою територією по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові та надало копію Договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від («Інформація, доступ до якої обмежено») (далі – Договір № 1), укладеного між ЛКП «Тополя - 406» та співвласниками багатоквартирного будинку за вказаною адресою.
- (58) Відділення зазначає, що відповідно до Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») у м. Львові від 28.01.2019 року, співвласники вказаного будинку вирішили продовжити для ЛКП «Тополя - 406» можливість здійснювати обслуговування будинку та прибудинкової території за вказаною адресою. На підставі вищенаведеного, ЛКП «Тополя - 406» уклало із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено») Договір № 1.
- (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 отримували у зазначений період від ЛКП «Тополя - 406» 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; на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю ... внаслідок незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна); на перевірку кількості та якості послуги з управління у встановленому законодавством порядку, що передбачено Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком.
- (63) У пункті 8 «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) 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).

- (66) У Розділі «Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору» Договору № 1 не обумовлені умови припинення дії договору, а саме: управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, а саме, що дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років; майно, передане управителю будинку за рішенням співвласників, які передбачені у пункті 35 Типового договору.
- (67) Враховуючи вищенаведене, укладений ЛКП «Тополя - 406» 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;
 - умов припинення дії договору та передачі новому управителю даних бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку та майна, переданого управителю за рішенням співвласників, за певних умов, за певних умов могло призвести (у зазначений період) до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові даних послуг.
- (68) ЛКП «Тополя - 406» листом від 15.11.2019 № 406/вих.-592 додатково повідомило Відділенню такі відомості, а саме:
- станом на («Інформація, доступ до якої обмежено») року ЛКП «Тополя - 406» надає послуги з управління багатоквартирним будинком у кількості («Інформація, доступ до якої обмежено») будинків;
 - з мешканцями вищевказаних будинків індивідуальні договори з управління багатоквартирним будинком не уклалися, оскільки, дані договори уклалися з уповноваженою особою, обраною на загальних зборах мешканців багатоквартирного будинку (надано копії протоколів зборів мешканців

багатоквартирних будинків та копії укладених договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком).

- (69) Відділення проаналізувало надані ЛКП «Тополя - 406» копії договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зокрема:
- Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від («Інформація, доступ до якої обмежено»), укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 2);
 - Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від («Інформація, доступ до якої обмежено»), укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 3);
 - Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від («Інформація, доступ до якої обмежено»), укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 4);
 - Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від («Інформація, доступ до якої обмежено»), укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. («Інформація, доступ до якої обмежено»), (далі – Договір № 5).
- (70) Наведені вище договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладені впродовж 2019 року (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.
- (71) Зазначаємо, що на вимогу Відділення від 15.05.2020 № 63-02/2025в про подання інформації, ЛКП «Тополя - 406» у листі від 26.05.2020 № 406/вих.-5 (вих. від 27.05.2020 № 63-01/1445) повідомило, що у 2019 році Підприємство провело 3864 аварійно – відновних робіт; актів – претензій щодо надання неякісних послуг з управління багатоквартирними будинками чи ненадання у 2019 році не надходило; письмових звернень щодо відмови від подальшої пролонгації договорів на надання послуг з управління багатоквартирним будинком в ЛКП «Тополя - 406» не надходило.
- (72) Крім того, ЛКП «Тополя - 406» листом від 26.05.2020 № 406/вих.-5 (вих. від 27.05.2020 № 63-01/1445) проінформувало Відділення, що відповідно до Ухвали Львівської міської ради № («Інформація, доступ до якої обмежено») року «Про припинення ЛКП «Тополя - 406», ЛКП «Збоїща – 408» ЛКП «Північне - 411» шляхом приєднання до ЛКП «Балатон - 409», ЛКП «Тополя - 406» у 2020 році не надає послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків) у м. Львові.
- (73) Слід зазначити, що відповідно до Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань від 15.11.2023 року (а також, на дату прийняття рішення), дані про перебування

Львівського комунального підприємства «Тополя - 406» (ідентифікаційний код юридичної особи («Інформація, доступ до якої обмежено») у процесі припинення, у тому числі дані про рішення щодо припинення юридичної особи - відомості відсутні.

- (74) Укладення (у зазначений період) ЛКП «Тополя - 406» 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 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 кожну добу 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;
 - умов припинення дії договору та передачі новому управителю даних бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку та майна, переданого управителю за рішенням співвласників, за певних умов, за певних умов могло призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові).
- (75) Таким чином, укладення впродовж 2019 року ЛКП «Тополя - 406» 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, що не відповідали вимогам Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, могло призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків у м. Львові) зазначених послуг.

4.2. Загальні висновки щодо зловживання монопольним становищем

- (76) 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.
- (77) 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.
- (78) З огляду на відсутність у ЛКП «Тополя - 406» 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 надавалися зазначені послуги на підставі укладених договорів у період: з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року,
- дії ЛКП «Тополя - 406» 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

- (79) 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.
- (80) 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.

- (81) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (82) Для притягнення суб'єкта господарювання до відповідальності за зловживання монополієм (домінуючим) становищем необхідно довести, що суб'єкт господарювання: займає на ринку монополієне (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 монополієм (домінуючим) становищем.
- (83) Враховуючи вищезазначене, з огляду на відсутність у ЛКП «Тополя - 406» монополієного (домінуючого) становища на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком споживачам (співвласникам багатоквартирних будинків) у територіальних межах тих багатоквартирних будинків у м. Львові, яким надавалися послуги на підставі укладених договорів у період: з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року,
- дії ЛКП «Тополя - 406» щодо укладання 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 монополієм (домінуючим) становищем відповідно до статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (84) Отже, Відділення не довело вчинення ЛКП «Тополя - 406» порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем.
- (85) 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.
- (86) Таким чином, розгляд справи № 63/3-02-19-2020 розпочатої за ознаками вчинення ЛКП «Тополя – 406» 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 № 63/3-02-19-2020 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