



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

16.05.2024

м. Дніпро

№ 54/2-рк/к

Товариство з обмеженою відповідальністю
«СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО»

(інформація, доступ до якої обмежено)

Про запобігання порушенням
законодавства про захист
економічної конкуренції

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши заяву громадянина (інформація, доступ до якої обмежено) (вх. від 06.02.2024 №54-01/4-АМ) та відповідні матеріали Третього відділу досліджень і розслідувань,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ

1) З метою формування та реалізації конкурентної політики, сприяння розвитку конкуренції надаються рекомендації Товариству з обмеженою відповідальністю «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» (далі – ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО», товариство) у порядку, передбаченому частини шостої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України».

2) Південно-східним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуто заяву громадянина (інформація, доступ до якої обмежено) (вх. від 06.02.2024 №54-01/4-АМ) та відповідні матеріали щодо порушення законодавства про захист економічної конкуренції ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» у вигляді зловживання монопольним становищем на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком шляхом невідповідності умов укладених договорів із співвласниками будівлі (гуртожитку), які мешкають за адресою: (інформація, доступ до якої обмежено) Типовим договорам.

2. ПРАВОВИЙ СТАТУС ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО»

3) Товариство з обмеженою відповідальністю «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО», ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено), місцезнаходження юридичної особи: (інформація, доступ до якої обмежено). Як вбачається із

відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, КВЕД – (інформація, доступ до якої обмежено).

4) У розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» є суб'єктом господарювання.

3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

5) З метою здійснення контролю за дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції суб'єктами господарювання, які здійснюють діяльність на регіональних ринках у сфері послуг з управління багатоквартирним будинком, Відділенням направлено Вимоги про надання інформації від 15.02.2024 №54-02/317 ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО».

6) ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» надано відповіді листами від 02.04.2024 №02/04-24 та від 09.04.2024 №09/04-24.

4. ОБСТАВИНИ ВСТАНОВЛЕНІ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ДОСЛІДЖЕННЯ

4.1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

1) Статтею 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено перелік житлово-комунальних послуг.

2) Відповідно до пункту 1 частини першої статті 5 Закону №2189-VII до житлово-комунальних послуг належать:

❖ *житлова послуга* - послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає (пункт 1 частини першої статті 5 Закону №2189-VII):

- забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

- інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку;

❖ *комунальні послуги* - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, управління побутовими відходами (частина друга статті 5 Закону №2189-VII).

3) Згідно з частиною першою статті 12 Закону №2189-VII надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

4) Прикінцевими та перехідними положеннями Закону №2189-VII передбачено, що Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, **та вводиться в дію з 1 травня 2019 року**, крім: статей 1, частини першої статті 2, статей 3-7, 9, 11, 12, частини другої статті 26, статей 27 та 29 (в частині регулювання послуги з управління багатоквартирним будинком), частини другої статті 2, частин третьої та четвертої статті 8, частин другої та третьої статті 10, статті 15, частин першої, третьої та п'ятої статті 16, статті 18, частини п'ятої статті 28, пунктів 2, 3¹, 6, підпункту 1, підпункту "б" підпункту 2, підпунктів 5 та 11 пункту 8 цього розділу, які вводяться в дію через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом; частини третьої статті 11, абзаців

першого та другого частини п'ятої статті 18, які вводяться в дію з 1 січня 2019 року (пункт 1 розділу VI Закону №2189-VII).

5) Пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону №2189-VII визнано таким, що втратив чинність, Закон України "Про житлово-комунальні послуги" від 24 червня 2004 року № 1875-IV з дня введення в дію цього Закону, крім норм, що регулюють надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд, які втрачають чинність через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом.

6) Відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону №2189-VII, договори про надання комунальних послуг, укладені до введення в дію цього Закону, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами, до дати набрання чинності договорами про надання відповідних комунальних послуг, укладеними за правилами, визначеними цим Законом.

7) **Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону.** Договори про надання комунальних послуг можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір, індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, колективний договір) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач (співвласник багатоквартирного будинку, власник будівлі, у тому числі власник індивідуального садибного житлового будинку), колективний споживач) (частина друга статті 12 Закону №2189-VII).

8) Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання житлово-комунальних послуг визначаються статтями 13-15 цього Закону (частина четверта статті 13 Закону №2189-VII).

9) Управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором (пункт 1 статті 18 Закону №2189-VII).

10) Договір про надання комунальної послуги укладається між виконавцем відповідної послуги та споживачем або особою, яка відповідно до договору або закону укладає такий договір в інтересах споживача, або з управителем багатоквартирного будинку з метою постачання електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (частина перша статті 13 Закону №2189-VII).

11) Договір про надання комунальних послуг 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 (частина третя статті 13 Закону №2189-VII).

12) Згідно з частиною першою статті 14 Закону №2189-VII за рішенням співвласників багатоквартирного будинку, прийнятим відповідно до закону, з виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії) укладається договір про надання комунальних послуг, а саме:

- індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем, що укладається кожним співвласником багатоквартирного будинку самостійно, за умови що співвласники прийняли рішення про вибір відповідної моделі організації договірних відносин та дійшли згоди з виконавцем комунальної послуги щодо розміру плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку;

- колективний договір, що укладається від імені та за рахунок усіх співвласників багатоквартирного будинку управителем або іншою уповноваженою співвласниками особою;

- договір про надання комунальних послуг з колективним споживачем, що укладається з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною

особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір.

Співвласники багатоквартирного будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) самостійно обирають одну з моделей організації договірних відносин, визначених цією частиною, за кожним видом комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії).

13) Індивідуальний договір з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем укладається між співвласником багатоквартирного будинку та виконавцем відповідної комунальної послуги (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і послуг з постачання та розподілу електричної енергії). Виконавець комунальної послуги за таким договором забезпечує відповідність кількісних та якісних характеристик послуги встановленим нормативам на межі внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку та інженерно-технічних систем приміщення споживача (частина третя статті 14 Закону №2189-VII).

14) Частиною п'ятою статті 20 Закону №2189-VII послуга з постачання електричної енергії надається згідно з умовами договору та вимогами правил, затверджених Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

15) Частиною четвертою статті 23 Закону №2189-VIII визначено, що послуга з централізованого водопостачання надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з централізованого водопостачання, що затверджується Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

16) Частиною третьою статті 24 Закону №2189-VIII послуга з централізованого водовідведення надається згідно з умовами договору, що укладається з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, та вимогами правил надання послуг з централізованого водопостачання, що затверджується Кабінетом Міністрів України, якщо інше не передбачено законом.

17) Частиною третьою статті 10 Закону №2189-VII передбачено, що ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

- витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;
- винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

18) Пунктом 31 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712 (далі – Правила №712) ціна послуги з управління визначається за домовленістю сторін, а у разі визначення управителя на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або іншим органом - суб'єктом владних повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг - на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

19) Пунктом 32 Правил №712 визначено, що ціна послуги з управління встановлюється договором управління з розрахунку на один квадратний метр загальної

площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором управління, та включає:

- витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису;

- винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

20) Абзацом десятим статті 8 розділу II Закону №2189-VII управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний щороку звітувати перед споживачами про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

21) Крім того, щорічний звіт управителя перед споживачами про виконання кошторису та подання на погодження кошторису на поточний рік передбачено пунктом 43 Правил №712.

22) Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договорів про надання житлово-комунальних послуг визначаються статтями 13-15 Закону №2189-VII.

23) З урахуванням вимог пункту 17 Правил №712 інформацію, пов'язану з виконанням договору управління, управитель доводить до відома співвласників у порядку та спосіб, що визначені таким договором.

24) Відповідно до положень частини другої статті 179 Господарського кодексу України Кабінет Міністрів України, уповноважені ним або законом органи виконавчої влади можуть рекомендувати суб'єктам господарювання орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори), а у випадках визначених законом – затверджувати типові договори.

25) Абзацом четвертим частини четвертої статті 179 Господарського кодексу України визначено, що при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зокрема зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли **сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.**

26) Абзацом другим частини третьої статті 6 Цивільного кодексу України передбачено, що сторони в договорі **не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства**, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

4.2 ФАКТИЧНІ ОБСТАВИНИ

27) До Відділення надійшла заява фізичної особи (інформація, доступ до якої обмежено) (далі – Заявник) від 31.01.2024 №б/н (вх. від 06.02.2024 №54-01/4-АМ) про порушення, на думку Заявника, ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним становищем на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Заява від 31.01.2024), яке полягало у недотриманні товариством при укладенні договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (інформація, доступ до якої обмежено), умов Типового договору.

За результатами проведеного дослідження з даного питання з'ясовано наступне:

28) За даними наданими ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» (лист від 02.04.2024 №02/04-24) **товариство є власником будівлі (гуртожитку) за адресою: (інформація, доступ до якої обмежено).** Основним видом діяльності ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» за кодом економічної діяльності є: «(інформація, доступ до якої обмежено).

29) За інформацією ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» (лист від 02.04.2024 №02/04-24) із власниками кімнат житлового приміщення будівлі, що розташована за адресою:

(інформація, доступ до якої обмежено) (далі – Споживачі) укладені договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

30) На Вимогу Відділення від 15.02.2024 №54-02/317 ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» надано лист від 09.04.2024 №09/04-24 з копією Договору №103/04-23 від 30.04.2023 про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій укладений між товариством та (інформація, доступ до якої обмежено).

31) Згідно з листом ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» від 02.04.2024 №02/04-24 Договір №103/04-23 від 30.04.2023 про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій укладений між товариством та (інформація, доступ до якої обмежено) **ідентичний із Договорами укладеними із іншими власниками житлового приміщення** (далі – Договір).

32) Загалом укладено Договори із 65 власниками житлового приміщення житлового будинку (гуртожиток), що розташований за адресою: (інформація, доступ до якої обмежено).

33) Відповідно до пункту 1.1 Договору його предметом є забезпечення ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у житловому будинку (гуртожитку) (інформація, доступ до якої обмежено), а Споживачами – забезпечення своєчасної оплати таких послуг за встановленим тарифом у строк та на умовах, що передбачені цим Договором.

34) Також пунктом 1.5 Договору передбачено, що Споживачі оплачують ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» вартість спожитих енергоносіїв – електроенергію, послуги централізованого постачання холодної води, водовідведення з використанням внутрішньобудинкових систем. Розрахунки проводяться згідно показів засобів обліку (лічильників при їх наявності або пропорційно до займаної площі в залежності від кількості спожитих енергоносіїв, облікованих по загальнобудинкових лічильниках.

35) Слід зазначити, що ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» укладено Договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в той час як постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» запроваджено нові моделі організації договірних відносин та визначено надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

36) Отже, Договори ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» укладені у квітні 2023 року із Споживачами не відповідають Типовому Договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712.

37) Проведеним аналізом змісту Договору встановлено невідповідність положень цього Договору вимогам Типового Договору.

38) Порівняння відповідних умов, визначених Договором і Типовим договором, наведено у Таблиці 1.

Таблиця 1

(порівняння умов Договору №103/04-23 від 30.04.2023 про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого Постановою КМУ від 05.09.2018 №712)

Договір №103/04-23 від 30.04.2023 про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій	Типовий Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджений Постановою КМУ від 05.09.2018 №712
<i>Підпункт 1.1 та 1.5 розділу 1 Предмет договору</i> Предметом цього договору є забезпечення	<i>Пункт 3 розділу Предмет договору</i> Послуга з управління полягає у забезпеченні управителем належних умов

<p>Виконавцем надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.</p> <p>Споживач оплачує виконавцю вартість спожитих енергоносіїв – електроенергію, послуги централізованого постачання холодної води, водовідведення з використанням внутрішньобудинкових систем.</p> <p>Розрахунки проводяться згідно показів засобів обліку (лічильників) при їх наявності або пропорційно до займаної площі в залежності від кількості спожитих енергоносіїв, облікованих по загальнобудинкових лічильників.</p>	<p>проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території.</p> <p><u>Послуга з управління включає:</u></p> <p>забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньо будинкових приміщень та прибудинкової території, якщо земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, згідно з відомостями про таку земельну ділянку, що містяться у Державному земельному кадастрі, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;</p> <p>купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;</p> <p>поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;</p> <p>інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками.</p> <p>Послуга з управління надається відповідно до вимог до якості згідно з додатком 4 до цього договору, що є його невід'ємною частиною.</p>
<p><i>Підпункт 1.3 розділу 1 Предмет договору</i></p> <p>Розмір щомісячної плати за надані послуги на дату укладання цього договору становить 16,6 м.кв.*17 грн.07 коп.=283 грн. 36 коп.</p>	<p><i>Пункт 10-12 розділу Ціна та порядок оплати за послуги з управління</i></p> <p>Ціна послуги з управління становить _____ гривень (в тому числі податок на додану вартість, якщо управитель є його платником) на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку та включає:</p> <p>витрати на утримання будинку та</p>

	<p>прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі _____ гривень відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі - кошторис витрат), що міститься у додатку 5 до цього договору;</p> <p>винагороду управителю в розмірі _____ гривень на місяць.</p> <p>Плата за послугу з управління нараховується щомісяця управителем та вноситься кожним співвласником не пізніше _____ числа місяця, наступного за розрахунковим.</p> <p>За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.</p> <p><u>Управитель</u> щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору <u>звітує перед співвласниками про виконання кошторису витрат</u> відповідно до пункту 15 цього договору та подає співвласникам на погодження новий кошторис витрат.</p> <p>Новий <u>кошторис витрат погоджується співвласниками</u> 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.</p>
Відсутній	<p><i>Пункт 15-18 розділу Порядок взаємного інформування сторін</i></p> <p>Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, управитель доводить до відома співвласників шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на:</p> <p>_____</p> <p>Під час розміщення інформаційних матеріалів управитель враховує вимоги законодавства про захист персональних даних.</p> <p>Кожен із співвласників повідомляє управителю інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством, а саме шляхом:</p> <p>усного звернення до управителя або</p>

	<p>його представника на особистому прийомі чи по телефону;</p> <p>письмового звернення (особистого звернення, надсилання поштового відправлення);</p> <p>електронного звернення на офіційну електронну адресу управителя.</p> <p>Повідомлення щодо рішень співвласників, прийнятих відповідно до законодавства, подаються особисто або надсилаються рекомендованим листом управителю уповноваженою особою співвласників, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством.</p> <p>Інформація про фактичні витрати відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території надається окремо на вимогу співвласника у такій спосіб:</p>
<p><i>Підпункт 2.5 розділу 2 Оплата спожитих послуг</i></p> <p>У разі ненадання послуг або надання їх не в повному обсязі, відхилення їх кількісних і якісних показників від нормативних виконавець проводить перерахунок розміру плати.</p>	<p><i>Пункти 21-23 розділу Відповідальність сторін</i></p> <p>Перерахунок розміру плати за послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості здійснюється управителем.</p> <p>У разі коли ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління стосувалося інших співвласників, крім того, який звернувся до управителя для складення і підписання акта-претензії, <u>управитель здійснює такий перерахунок для всіх співвласників</u>, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління.</p> <p>Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, <u>а також сплатити кожному співвласнику неустойку</u>: штраф або пеню у розмірі _____ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги у такому порядку _____.</p> <p>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</p>

	проведення аварійно-відновних робіт управителем.
--	--------------------------------------------------

39) Невідповідність Договорів, що укладені із Споживачами, що мешкають у житловому будинку (гуртожитку) за адресою: **(інформація, доступ до якої обмежено)** вимогам Типового Договору полягає у наступному:

- не визначено складові ціни, переліку, якості та періодичності виконання робіт (послуг), які включаються до послуги з утримання будинків та прибудинкових територій та за які Споживачі мають оплатити виконавцю, що *обмежує можливість Споживачам доведення факту ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги та отримати від виконавця перерахунок вартості послуги;*

- не передбачена можливість для Споживачів реалізувати законодавчо визначені функції щодо погодження їх рішенням кошторису на наступний рік та звітування ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» щодо виконання кошторису, що *обмежує права Споживачів та дозволяє ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» самостійно визначати плату без попереднього погодження кошторису;*

- не визначено, що у разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління стосувалося інших Споживачів, крім того, який звернувся до управителя для складення і підписання акта-претензії, управитель здійснює такий перерахунок для всіх Споживачів, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління, *що звужує права Споживачів отримати від товариства перерахунок вартості послуги;*

- не передбачено, що ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» зобов'язане самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, а також сплатити кожному Споживачу неустойку: штраф або пеню у розмірі _____ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги, *що звужує права Споживачів отримати від товариства перерахунок вартості послуги;*

- не передбачено відповідальність ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт в частині сплати кожному співвласнику штрафу у розмірі _____ відсотків щомісячної плати за послуги з управління за кожен добу перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт, *що звужує обов'язки ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» перед Споживачами.*

40) Зазначена вище невідповідність Договору вимогам Типового договору *не кореспондується* також із положеннями чинного законодавства України у сфері надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

41) Згідно з чинними законодавчими приписами, якими врегульовано надання послуги з управління багатоквартирним будинком передбачено, що у разі ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління стосувалося інших Споживачів, крім того, який звернувся до управителя для складення і підписання акта-претензії, управитель має здійснити такий перерахунок для всіх співвласників, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління.

42) Крім того, виконавець комунальної послуги або управитель багатоквартирного будинку зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості комунальної послуги або послуги з управління багатоквартирним будинком за весь період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити споживачу неустойку (штраф, пеню) у порядку та розмірі, визначених законодавством або договором.

43) Однак, у відповідному розділі Договору не передбачено проведення перерахунку для всіх Споживачів, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління та не визначена відповідальність ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» у вигляді сплати неустойки (штрафу, пені) у випадках

ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості у визначеному законодавством порядку та розмірі.

44) Невідповідність Договору, укладеним між ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» та Споживачами, вимогам Типового договору полягає у зменшенні обов'язку та відповідальності ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» у вигляді сплати неустойки (штрафу, пені) у випадках ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості у визначеному законодавством порядку та розмірі та не кореспондується із вимогами частини другої статті 26 Закону №2189-VII та пункту 49 Правил №712.

45) Вищевикладене може призвести до ущемлення інтересів співвласників, у контексті Закону України «Про захист економічної конкуренції» та полягає у не визначенні ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» у відповідних розділах Договору обов'язкових вимог, що фактично є самоусуненням від відповідальності за невиконанням зобов'язань, покладених на ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО», як на виконавця послуги.

46) Типові договори є формою регулювання договірних відносин у сфері господарювання, вони застосовуються для спрощення процесу укладання конкретних господарських договорів та визначення бажаної, з точки зору держави, моделі договірної зобов'язання. Головною ознакою типових договорів є їх обов'язковість.

5. ВИСНОВКИ ВІДЦІЛЕННЯ

47) ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» при укладанні договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком із співвласниками житлового будинку (гуртожитку), що мешкають за адресою **(інформація, доступ до якої обмежено)** слід керуватися Типовим договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

48) Як свідчать матеріали дослідження ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО»:

- *обмежує можливість Споживачам доведення факту ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги та отримати від виконавця перерахунок вартості послуги;*

- *обмежує права Споживачів та дозволяє самостійно визначати плату без попереднього погодження кошторису;*

- *звужує права Споживачів отримати від товариства перерахунок вартості послуги;*

- *звужує обов'язки ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» перед Споживачами;*

- *зменшує обов'язки та відповідальність ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» у вигляді сплати неустойки (штрафу, пені) у випадках ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості у визначеному законодавством порядку та розмірі, що може призвести до ущемлення інтересів Споживачів, у контексті Закону України «Про захист економічної конкуренції».*

49) Вказані дії ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» не призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком, не завдали значних збитків окремим особам чи суспільству та не мають відчутного впливу на умови конкуренції на ринку.

50) Однак, за умови зайняття ТОВ «СТРОЙРЕСУРС ДНІПРО» на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком монопольного становища, дії товариства, які полягають в укладанні зі Споживачами Договорів про надання послуги з утримання житлового будинку і споруд та прибудинкових територій в редакції, що суперечить положенням пункту 1 статті 18 Закону №2189-VII та Типового Договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712 можуть призвести до порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

51) За приписами частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

Ураховуючи вищевикладене, керуючись статтями 7, 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 від 30 березня 2001 року за № 291/5482, зі змінами і доповненнями, адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, з метою запобігання порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, надає такі до розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Товариству з обмеженою відповідальністю «СТРОЙРЕСУРС-ДНПРО» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено) договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені із співвласниками будівлі (гуртожитку), які мешкають за адресою: (інформація, доступ до якої обмежено), привести у відповідність до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 №712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

Про результати розгляду цих рекомендацій письмово повідомити Південно-східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у десятиденний строк з дня їх отримання.

Голова адміністративної колегії

Лариса ГРЕЧАНА