



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«11» червня 2024 року

№ 60/99-рп/к

м. Київ

Про відмову у розгляді справи

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання Третього відділу досліджень і розслідувань від 31.05.2024 № 60-03/169-П та відповідні матеріали,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

(1) До Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) надійшла заява **«Інформація, доступ до якої обмежено»** від 11.04.2024 б/н (вх. Відділення від 11.04.2024 № 60-01/23-АМ) щодо можливого порушення товариством з обмеженою відповідальністю «4У Житлосервіс» (далі – ТОВ «4У Житлосервіс», Товариство) законодавства про захист економічної конкуренції під час надання послуг з управління багатоквартирним будинком за адресою: **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (далі – Будинок) (далі – Заява).

(2) Листом від 17.04.2024 № 60-02/1565е Відділення повідомило **«Інформація, доступ до якої обмежено»** про залишення Заяви без руху та запропонувало надати відповідні підтвердні документи та інформацію. Інформацію необхідно було надати у 15-денний строк з дня отримання вказаного листа.

(3) Листом від 23.04.2024 б/н (вх. Відділення від 23.04.2024 № 60-01/1578) **«Інформація, доступ до якої обмежено»** надав до Відділення запитувану інформацію та копії документів.

(4) З метою всебічного та об'єктивного розгляду Заяви Відділенням було направлено до ТОВ «4У Житлосервіс» вимогу про надання інформації від 01.05.2024 № 60-02/1888е.

(5) Листом від 13.05.2024 № 1305/01 (вх. Відділення від 15.05.2024 № 60-01/1832) ТОВ «4У Житлосервіс» надало відповідь на вказану вимогу про надання інформації.

2. Сторони

(6) Заявником є **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, який є власником житлового приміщення **«Інформація, доступ до якої обмежено»** у Будинку та має

укладений із ТОВ «4У Житлосервіс» договір про компенсацію витрат з обслуговування багатоквартирного будинку від 25.04.2023 б/н (далі – Договір).

(7) Відповідачем є ТОВ «4У Житлосервіс» (ідентифікаційний номер юридичної особи **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, **«Інформація, доступ до якої обмежено»**), яке надає послуги з управління Будинком.

(8) Згідно з даними із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основним видом діяльності ТОВ «4У Житлосервіс» є **«Інформація, доступ до якої обмежено»**.

(9) Тобто, ТОВ «4У Житлосервіс» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. Встановлені обставини

(10) Відповідно до матеріалів Заяви дії ТОВ «4У Житлосервіс», які полягають у включенні до договорів про надання послуг з управління багатоквартирними будинком умов, які ущемляють права та інтереси споживачів таких послуг, на думку **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, містять ознаки порушення, передбаченого частиною першою статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді **зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком** в межах Будинку, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів цих послуг, **яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку**.

(11) Частиною першою статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, 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 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 пілг чи інших обставин.

(12) Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням 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 існування значної конкуренції на ринку**.

(13) Згідно з пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання **монопольним (домінуючим) становищем**.

(14) З метою всебічного та об'єктивного розгляду Заяви Відділенням було направлено до ТОВ «4У Житлосервіс» вимогу про надання інформації від 01.05.2024 № 60-02/1888е.

(15) Листом від 13.05.2024 № 1305/01 (вх. Відділення від 15.05.2024 № 60-01/1832) ТОВ «4У Житлосервіс» повідомило, що воно здійснює управління Будинком на підставі договорів про компенсацію витрат з обслуговування багатоквартирного будинку, укладених персонально з кожним власником квартир будинку, зокрема між ТОВ «4У Житлосервіс», як експлуатуючою організацією, та **«Інформація, доступ до якої обмежено»** укладено Договір.

(16) Відповідно до пункту 1.1 Договору в порядку та на умовах цього Договору Сторона-2 (Споживач) компенсує Стороні-1 (ТОВ «4У Житлосервіс») витрати, пов'язані з обслуговуванням Будинку, а Сторона-1 забезпечує Стороні-2 належні умови для використання нею Приміщення за цільовим призначенням та утримання Будинку та прибудинкової території у належному стані.

(17) Згідно з пунктом 2.1 Договору розмір щомісячної плати за Договором визначається на підставі виставлених Стороні-2 рахунків та зазначається у платіжному документі (квитанція, рахунок), який видається Стороною-1 для Сторони-2 до 05-го числа поточного місяця. У платіжному документі зазначаються обсяги фактичного споживання за попередній місяць. Квитанції/рахунки надсилаються Стороні-2 на електронну пошту, на сайт portmone.com.ua та (або) надаються в паперовому носії. В свою чергу, Сторона-2 зобов'язана отримувати вказані рахунки, не отримання рахунків не звільняє від обов'язку по компенсації витрат.

(18) Пунктом 2.2 Договору встановлено, що розрахунок компенсації витрат з обслуговування Будинку проводиться наступним чином:

- розмір компенсації витрат за утримання будинку та прибудинкової території за один календарний місяць складає 13,58 грн за 1 м² (один квадратний метр) та може бути змінений в порядку та на умовах визначених Договором;
- розмір компенсації витрат за централізоване постачання холодної води та водовідведення розраховується на підставі облікових приладів за тарифами ПрАТ «АК «Київводоканал»;
- розмір компенсації витрат за електроенергію розраховується на підставі облікових приладів за встановленими тарифами;
- розмір компенсації витрат за електроенергію місць загального користування на підставі комерційної ціни на електроенергію щомісячно;
- розмір компенсації витрат за централізоване опалення та постачання гарячої води розраховується на підставі диференційованої ціни на природний газ.

(19) При цьому, компенсація витрат з обслуговування Будинку за Договором Стороні-1 здійснюється Стороною-2 до моменту укладення **Стороною-2 договорів з іншою обслуговуючою організацією, що буде здійснювати утримання будинку та прибудинкової території** та/або прямих договорів з виконавцями послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання та водовідведення, постачання та розподілу електричної енергії.

(20) Пунктом 7.1 Договору визначено, що Договір припиняється:

- у випадку продажу (відчуження) Стороною-2 Приміщення. У такому випадку, Договір діє до моменту укладення новим власником Приміщення Договору про компенсацію витрат;
- у випадку укладення Стороною-2 прямих договорів **з іншою обслуговуючою організацією, що буде здійснювати утримання будинку та прибудинкової території**, а також з виконавцями послуг з постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання та водовідведення, постачання та розподілу електричної енергії. У такому випадку, Договір діє до надання Стороною-2 Стороні-1 копій таких договорів, повної сплати Стороною-2 компенсації витрат за обслуговування Будинку;
- смерті або припинення будь-якої із Сторін;
- у інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

(21) Пунктами 7.2 та 7.3 Договору також визначено, що цей договір розірванню в односторонньому порядку не підлягає, крім випадків передбачених Договором та чинним законодавством України. Договір **може бути розірвано за взаємною згодою сторін.**

(22) Крім того, ТОВ «4У Житлосервіс» зазначило, що **співвласники Будинку мають вільну можливість провести загальні збори для визначення форми управління Будинком та утворення ОСББ** відповідно до правил Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

(23) ТОВ «4У Житлосервіс» готове сприяти цьому та надати допомогу співвласникам Будинку у межах компетенції. **Чинні договори**, укладені ТОВ «4У Житлосервіс» з власниками нерухомості у Будинку, **не встановлюють будь-яких перешкод для самовизначення співвласників та обрання іншого управителя.**

(24) При цьому, Договір передбачає **припинення його дії у разі укладення співвласниками прямих договорів з іншою обслуговуючою організацією**, а також з виконавцями послуг з постачання теплової енергії, гарячої води, централізованого водопостачання та водовідведення, постачання електричної енергії.

(25) Так за інформацією з відкритих джерел, зокрема, Товариству відомо про таких суб'єктів господарювання, які здійснюють господарську діяльність з управління житловими будинками на території **«Інформація, доступ до якої обмежено»**: ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «АКАДЕМ- КВАРТАЛ»» (**«Інформація, доступ до якої обмежено»**), ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «НИВКИ ПАРК-1»» (**«Інформація, доступ до якої обмежено»**), ТОВ «Фундамент сервіс» (**«Інформація, доступ до якої обмежено»**).

(26) При цьому, на території **«Інформація, доступ до якої обмежено»** (тобто у межах території діяльності ТОВ «4У Житлосервіс») надають свої послуги й **інші компанії, які також складають або потенційно можуть скласти конкуренцію для Товариства.**

(27) Поряд із цим, у разі позитивного рішення співвласників Будинку на загальних зборах щодо визначення форми управління Будинком та погодження умов нового договору з ТОВ «4У Житлосервіс», останнє готове продовжити співпрацю з мешканцями Будинку. Товариство зацікавлене у подальшій співпраці із співвласниками Будинку та готове розглядати їх пропозиції, оформлені у порядку Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

(28) Таким чином, ТОВ «4У Житлосервіс» готове сприяти самоорганізації співвласників Будинку для участі у процедурі **визначення нового управителя Будинку на загальних зборах** на конкурентних засадах відповідно до вимог чинного законодавства.

(29) Відповідно до пункту 2 частини першої статті 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII (далі – Закон № 417-VIII) співвласники мають право брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника.

(30) Частиною першою статті 9 Закону № 417-VIII передбачено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. 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).

(31) З 10.06.2018 введено в дію Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (в частині норм, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком) (далі – Закон № 2189-VIII), яким зокрема визначено нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою визначено

послугу з управління багатоквартирним будинком замість послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

(32) Згідно з частиною першою статті 15 Закону № 2189-VIII 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.

(33) Отже, у випадку незадоволення наданими виконавцем послугами з управління багатоквартирним будинком, співвласники такого будинку **мають визначені законом альтернативи**, зокрема, здійснювати управління багатоквартирним будинком самостійно, **шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обрання іншого управителя**, шляхом розірвання договору з поточним виконавцем вищевказаних послуг у визначені законом строки.

(34) При цьому слід зазначити, що ринок послуг з управління багатоквартирним будинком у «Інформація, доступ до якої обмежено» є конкурентним, про що свідчить інформація, наявна в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань за кодом КВЕД 81.10: комплексне обслуговування об'єктів.

(35) Водночас відмова надавачів окремих комунальних послуг в укладенні індивідуальних договорів із мешканцями Будинку (в тому числі внаслідок невиконання забудовником технічних умов на приєднання до відповідних мереж) жодним чином **не позбавляє мешканців Будинку права вибору** та можливості створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або, у встановленому законодавством і умовами діючих договорів порядку, розірвання існуючих договорів і самостійної зміни управляючої компанії.

4. Висновки

(36) Враховуючи наведене вище, з урахуванням обставин, наведених у Заяві та встановлених Відділенням в межах її розгляду, нормативно-правового регулювання, встановивши, що ТОВ «4У Житлосервіс» не має ознак такого, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком у **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, вказані у Заяві обставини **не є належними** для кваліфікації дій ТОВ «4У Житлосервіс» як таких, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

(37) Відповідно до пункту 1 частини першої статті 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» голова територіального відділення Антимонопольного комітету України має такі повноваження проводити, організовувати розслідування за заявами про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що підвідомчі адміністративним колегіям територіального відділення, а за дорученням Голови чи органів Антимонопольного комітету України - розслідування за заявами і справами про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, підвідомчими цим органам.

(38) Згідно з абзацом першим пункту 6 розділу VI Порядку розгляду Антимонопольним комітетом та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженому розпорядженням

Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (із змінами), у разі невиявлення ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції державний уповноважений, голова територіального відділення вмотивовано відмовляють у розгляді справи, про що орган Комітету видає відповідне вмотивоване розпорядження, яке протягом трьох робочих днів із дня його прийняття надсилається заявнику засобами поштового зв'язку або в електронній формі засобами інформаційно-комунікаційних систем.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 та 17 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3 та 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (із змінами), абзацом першим пункту 6 розділу VI Порядку розгляду Антимонопольним комітетом та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженому розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (із змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Відмовити у розгляді справи за результатами розгляду заяви **«Інформація, доступ до якої обмежено»** від 11.04.2024 б/н (вх. Відділення від 11.04.2024 № 60-01/23-АМ), у зв'язку з невиявленням ознак порушень в діях товариства з обмеженою відповідальністю «4У Житлосервіс» (ідентифікаційний номер юридичної особи **«Інформація, доступ до якої обмежено»**, **«Інформація, доступ до якої обмежено»**) законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Голова адміністративної колегії –
в.о. голови відділення

Андрій КАШНІКОВИЧ