



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

18.12.2024р.

Одеса

№ 65/121-рп/к

Про відмову в розгляді
справи

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання третього відділу досліджень і розслідувань від 18.12.2024 № 65-03/287-П,

ВСТАНОВИЛА:

- (1) Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуло заяву товариства з обмеженою відповідальністю *«Інформація, доступ до якої обмежено»* (далі – Заявник) про порушення законодавства про захист економічної конкуренції з боку товариства з обмеженою відповідальністю *«Об'єкт Сервіс»* (далі – ТОВ *«Об'єкт Сервіс»*) від 18.10.2024, яка надійшла до Антимонопольного комітету України (вх. № 65-01/178-АМ від 22.10.2024) та була перенаправлена для розгляду до Відділення (вх № 65-01/33-АМ від 23.10.2024) (далі – Заява).
- (2) В своїй Заяві Заявник скаржить на дії ТОВ *«Об'єкт Сервіс»* щодо неправомірного нарахування власникам нежитлових приміщень у будівлі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, розташованого за адресою: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, плати за послуги з утримання та комплексного обслуговування за тарифами, які не погоджувались зі співвласниками цих нежитлових приміщень, щодо створення перешкод для можливості надання послуг з утримання та комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру іншими управителями та щодо усунення співвласників цих нежитлових приміщень від участі у погодженні/затвердженні переліку послуг і тарифів на послуги з утримання та комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру.
- (3) За результатами розгляду викладених у Заяві обставин і фактів, аналізу та узагальнення інформації, отриманої від Заявника встановлено.

1.ВІДПОВІДАЧ

- (4) Відповідно до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ *«Об'єкт Сервіс»* зареєстроване *«Інформація, доступ до якої обмежено»*. Ідентифікаційний код юридичної особи - *«Інформація, доступ до якої обмежено»*. Місцезнаходження: *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (5) Основним видом діяльності ТОВ *«Об'єкт Сервіс»* згідно коду КВЕД є *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.

- (6) Отже, у розумінні абзацу шістнадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ «Об'єкт Сервіс» є суб'єктом господарювання.

2. ВИЗНАЧЕННЯ МОНОПОЛЬНОГО (ДОМІНУЮЧОГО) СТАНОВИЩА

- (7) Відділення у межах розгляду Заяви дослідило становище ТОВ «Об'єкт Сервіс» на ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.
- (8) Порядок визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання на ринку встановлений Методикою визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженою розпорядженням Комітету від 5 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 1 квітня 2002 року за № 317/6605 (далі – Методика).
- (9) Відповідно до Методики при доведенні наявності/відсутності монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку встановлюються, зокрема, територіальні (географічні), товарні, часові межі ринку.
- (10) Згідно з пунктом 2.2 Методики етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення, передбачені пунктом 2.1 Методики, можуть змінюватися залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

Щодо об'єкту аналізу

- (11) Відповідно до пункту 3.1 Методики об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання, група суб'єктів господарювання, конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається, (використовується, споживається) цим суб'єктом господарювання.
- (12) Об'єктом для визначення ознак монопольного (домінуючого) становища є ТОВ «Об'єкт Сервіс».

Щодо товару

- (13) Згідно з пунктом 4.1 Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).
- (14) Положеннями чинного законодавства не врегульоване питання правовідносин між співвласниками нежитлових приміщень будівлі та виконавцем послуг утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.
- (15) В той же час, відповідно до частини першої статті 8 Цивільного кодексу України, якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону).
- (16) У відповідності до договору про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру «Інформація, доступ до якої обмежено» від «Інформація, доступ до якої обмежено», укладеного між Заявником (Замовник) та ТОВ «Об'єкт Сервіс» (Виконавець), Виконавець на умовах оплатності, самостійно або шляхом залучення на конкурсних засадах юридичних та/або фізичних осіб (підрядних організацій) забезпечує, зокрема, належну експлуатацію, обслуговування, утримання та поточний ремонт (послуги з комплексного обслуговування торгівельного центру).
- (17) Згідно з частиною першою статті 1 Закону України «Про житлово – комунальні послуги»
- *індивідуальний споживач* - фізична або юридична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка

користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги;

- *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* - 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.
- (18) Отже, у відповідності до положень Закону України «Про житлово – комунальні послуги» Заявник фактично підпадає під поняття індивідуального споживача, а ТОВ «Об'єкт Сервіс» фактично виконує функції управителя, який відповідно до договорів, укладених із співвласниками нежитлових приміщень торгівельного центру «Інформація, доступ до якої обмежено» забезпечує належну експлуатацію, обслуговування, утримання та поточний ремонт цих нежитлових приміщень.
- (19) Відповідно до пункту 2 частини першої статті 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники мають право брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника.
- (20) Частиною першою статті 9 цього Закону 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).
- (21) Відповідно до положень пункту 1 частини першої статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» послуга з управління багатоквартирним будинком є житловою послугою, що належить до житлово-комунальних послуг, яка включає:
- 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.
- (22) Частиною першою статті 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.
- (23) Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком визначено статтею 15 цього ж Закону.
- (24) Так, відповідно до абзаців першого та другого частини першої 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.

- (25) Отже, враховуючи положення наведених нормативно-правових актів, призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється за рішенням співвласників багатоквартирного будинку.
- (26) Частиною першою статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.
- (27) За умовами абзацу першого частини другої статті 10 цього Закону, вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.
- (28) Отже, ціна послуги з управління багатоквартирним будинком може бути визначена, зокрема, за домовленістю сторін, коли співвласники самостійно приймають рішення про форму управління та функції з управління багатоквартирним будинком передають управителю.
- (29) Таким чином, згідно з пунктами 4.1, 4.2 Методики **товаром**, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, враховуючи його споживчі характеристики, умови споживання та умови реалізації, є послуга з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.

Щодо основних споживачів та продавців

- (30) Відповідно до пункту 4.4 Методики перелік основних продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) може складатися шляхом визначення суб'єктів господарювання, які мають значущі обсяги продажу (постачання, виробництва), придбання (споживання, використання) товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території.
- (31) У пункті 1.3 Методики визначено, що споживач – юридична чи фізична особа, яка здійснює діяльність з придбання та використання товарів, послуг, робіт на відповідному товарному (товарних) ринку (ринках).
- (32) Споживачами послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є фізичні та юридичні особи (зокрема Заявник), які отримують або мають намір отримати послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.
- (33) Продавцями (надавачами) послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є фізичні особи - підприємці або юридичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності (зокрема ТОВ «Об'єкт Сервіс»), які можуть надавати ці послуги або надають їх за відповідними договорами, укладеними із співвласниками нежитлових приміщень.
- (34) При цьому, надання зазначених послуг не потребує наявності інфраструктури (відповідних виробничих потужностей, матеріально – технічної бази), прив'язаної до певної території.

Щодо товарних меж ринку

- (35) Згідно з абзацом першим пункту 5.1 Методики товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.
- (36) У пункті 1.3 Методики визначено, що товарні межі ринку – товар (товарна група), сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту, в межах якої

споживач за звичайних умов може перейти від споживання певного виду предметів господарського обороту до споживання іншого.

- (37) Як зазначалось вище, послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є предметом договору, що укладений між Заявником та ТОВ «Об'єкт Сервіс» від *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (38) З огляду на це, товарними межами ринку визначено послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.

Щодо територіальних (географічних) меж ринку

- (39) Відповідно до пункту 1.3. Методики, територіальні (географічні) межі ринку - територія зі сферою взаємовідносин купівлі-продажу товару (групи товарів), в межах якої за звичайних умов споживач може легко задовольнити свій попит на певний товар і яка може бути, як правило, територією держави, області, району, міста тощо або їхніми частинами.
- (40) Згідно з пунктом 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), є неможливим або недоцільним.
- (41) У відповідності до вимог Методики, при визначенні територіальних (географічних) меж ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень було враховано мінімальну територію, за межами якої отримання споживачами зазначених послуг є недоцільним.
- (42) Переміщення попиту та пропозиції за межі міста Одеси є нераціональним, отже мінімальною територією, за межами якої з точки зору управителя надання, а споживача отримання послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є недоцільним, є територія міста Одеси.
- (43) Отже, згідно з пунктами 1.3, 6.1 Методики територіальними (географічними) межами ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є межі території міста Одеси.

Щодо часових меж ринку

- (44) У пункті 1.3 Методики передбачено, що часові межі ринку – час стабільності ринку, тобто період, протягом якого структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінюються.
- (45) Відповідно до пункту 7.2 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 із сталою структурою.
- (46) Часовими межами ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень визначено період з вересня 2015 року (враховуючи інформацію, надану Заявником) по грудень 2024 року, тобто в період, коли структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінювалися, а також, беручи до уваги укладений між ТОВ «Об'єкт Сервіс» та Заявником договір про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* строком дії до 31.12.2024.

Щодо бар'єрів вступу на ринок

- (47) У пункті 1.3 Методики визначено, що бар'єри вступу на ринок – обставини, що перешкоджають новим суб'єктам господарювання почати конкурувати на рівних із суб'єктами господарювання, що вже діють на певному товарному ринку.
- (48) Згідно з пунктом 9.2 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).

- (49) У відповідності до інформації, що міститься у відкритому доступі, зокрема на інтернет – ресурсах на території міста Одеси станом на грудень 2024 року налічується не менше 25 суб'єктів господарювання - управителів та обслуговуючих компаній.
- (50) Така тенденція свідчить про те, що ринок послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень у місті Одесі є конкурентним.
- (51) Зазначена обставина свідчить про відсутність суттєвих бар'єрів для здійснення в місті Одесі вказаного виду діяльності суб'єктами господарювання.
- (52) Крім того, відповідно до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» споживачі послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень - співвласники нежитлових приміщень мають право достроково змінити (відкликати) управителя, який не відповідає їх вимогам, в порядку, визначеному законодавством, й самостійно визначити іншого управителя та укласти з ним відповідний договір.
- (53) Отже, у випадку незадоволення наданими виконавцем послугами з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень співвласники цих приміщень мають встановлене законодавством право обрання іншого виконавця цих послуг шляхом розірвання договору з поточним виконавцем послуг у визначені законодавством строки та укладення відповідного договору з іншим виконавцем таких послуг.

Установлення монопольного (домінуючого) становища

- (54) Відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо:
 - на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.
 - не зазнає значної конкуренції внаслідок обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів, наявності бар'єрів для доступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявності пільг чи інших обставин.
- (55) Суб'єкти господарювання не зазнають значної конкуренції, якщо завдяки своїй ринковій владі мають здатність не допускати, усувати чи обмежувати конкуренцію, зокрема обмежувати конкурентоспроможність інших суб'єктів господарювання, або ущемлювати інтереси інших суб'єктів господарювання чи споживачів (пункт 10.3 Методики).
- (56) При розгляді Заяви встановлено, що ТОВ «Об'єкт Сервіс» на ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень у досліджуваних часових та територіальних (географічних) межах міста Одеси має конкурентів і може зазнавати з їх боку значної конкуренції, про що свідчать викладені вище обставини.
- (57) Співвласники нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, які обслуговуються ТОВ «Об'єкт Сервіс», мають можливість у передбаченому законодавством порядку обрати іншого управителя та отримувати від нього послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень.
- (58) Таким чином, виходячи з положень Методики, встановлено, що ринок послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень є конкурентним, отже, у Відділення відсутні підстави для висновку про те, що ТОВ «Об'єкт Сервіс» протягом вересня 2015 року – грудня 2024 року має ознаки такого, що займало монопольне (домінуюче) становище на цьому ринку в територіальних (географічних) межах міста Одеси.

3. ОБСТАВИНИ, ВСТАНОВЛЕНІ В ХОДІ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ

- (59) За результатами розгляду Заяви Відділенням встановлено таке.

- (60) Нежитлове приміщення № 2 на першому поверсі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* знаходиться у користуванні Заявника на підставі акту прийому – передачі права користування та протоколу установчих зборів Заявника від *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (61) Як зазначено Заявником у своїй Заяві, ТОВ «Об'єкт Сервіс» з вересня 2015 року надає співвласникам нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* послуги з їх утримання та комплексного обслуговування.
- (62) У грудні 2023 року ТОВ «Об'єкт Сервіс» без відома та погодження зі співвласниками нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* затвердило перелік послуг та тариф на послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень цього торговельного центру. Розмір тарифу на зазначені послуги становить 88,22 грн/кв.м.
- (63) Між Заявником та ТОВ «Об'єкт Сервіс» укладено договір від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, відповідно до умов якого ТОВ «Об'єкт Сервіс» на умовах оплатності забезпечує, зокрема, належну експлуатацію, обслуговування, утримання та поточний ремонт нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (64) Заявник зазначає, що умовами пункту 5.2 даного договору ТОВ «Об'єкт Сервіс» наділило себе виключним правом на затвердження щорічного тарифу на послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* без погодження зі співвласниками цих житлових приміщень.
- (65) Заявник направив до ТОВ «Об'єкт Сервіс» протокол узгодження розбіжностей від *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, в якому просив викласти пункт 5.2 договору від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* у редакції, яка передбачала погодження щорічного тарифу на ці послуги зі співвласниками нежитлових приміщень торговельного центру. ТОВ «Об'єкт Сервіс» відмовило Заявнику у погодженні протоколу узгодження розбіжностей від *«Інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (66) Заявник та ще 2 співвласники нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* направили до ТОВ «Об'єкт Сервіс» спільну заяву про скликання загальних зборів співвласників нежитлових приміщень торговельного центру, зокрема для обрання управителя в торговельному центрі *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, затвердження переліку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень торговельного центру, затвердження тарифу на послуги з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень торговельного центру. Натомість, ТОВ «Об'єкт Сервіс» вказану заяву не розглянуло, загальні збори співвласників нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* не скликало.
- (67) Таким чином, як зазначає Заявник, ТОВ «Об'єкт Сервіс» неправомірно нараховує співвласникам нежитлових приміщень торговельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* плату за послуги з утримання та комплексного обслуговування будівлі торговельного центру за тарифами, які не погоджувались із співвласниками цих нежитлових приміщень, створює перешкоди для можливості надання послуг з утримання та комплексного обслуговування будівлі торговельного центру іншими управителями та усуває співвласників цих нежитлових приміщень від участі у погодженні/затвердженні переліку послуг і тарифів на послуги з утримання та комплексного обслуговування будівлі торговельного центру.
- (68) Разом з тим, відповідно до пункту 1 частини другої статті 7 Закону України «Про житлово - комунальні послуги» індивідуальних споживач зобов'язаний укладати договори про надання житлово-комунальних послуг у порядку і випадках, визначених законом.

- (69) При цьому, відповідно до пункту 13 частини першої статті 7 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» споживач має право, зокрема, розірвати договір про надання комунальної послуги, попередивши про це виконавця відповідної комунальної послуги не менш як за два місяці до дати розірвання договору.
- (70) Згідно зі статтю 14 Закону України «Про житлово - комунальні послуги» 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.
- (71) У відповідності до положень 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. У разі невиконання управителем вимог цього Закону та договору співвласники багатоквартирного будинку мають право вимагати дострокового припинення договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.
- (72) Відповідно до пункту 2 частини першої статті 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники мають право брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника.
- (73) Частиною першою статті 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю.
- (74) Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.
- (75) Згідно з частиною другою статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 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;
 - обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем;
 - здійснення контролю за його виконанням;
 - визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком.
- (76) У відповідності до частини третьої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» ініціатором зборів співвласників є ініціативна група, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень, або управитель, обраний відповідно до цього Закону.
- (77) Отже, враховуючи зазначені положення чинного законодавства співвласники нежитлових приміщень - споживачі послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень мають право достроково змінити (відкликати) управителя, який не відповідає їх вимогам, в порядку, визначеному законодавством, й самостійно визначити іншого управителя та укласти з ним відповідний договір.
- (78) Отже, у випадку незадоволення наданими управителем послугами з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень їх співвласники мають визначені законодавством повноваження щодо обрання іншого управителя шляхом розірвання договору з поточним виконавцем даних послуг у визначені законодавством строки.

- (79) При цьому, у відповідності до положень договору від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, укладеного Заявником з ТОВ «Об'єкт Сервіс» у випадку неможливості вирішення суперечностей шляхом переговорів, вони підлягають, зокрема, розгляду в судовому порядку.
- (80) У Заяві міститься інформація, відповідно до якої Заявником було подано позов до ТОВ «Об'єкт Сервіс» про визнання договору укладеним, за зустрічним позовом ТОВ «Об'єкт Сервіс» до Заявника про визнання договору укладеним.
- (81) Ухвалою господарського суду Одеської області від 29.04.2024 прийнято позовну заяву Заявника до розгляду та відкрито провадження у справі № 916/1817/24. Рішенням господарського суду Одеської області від 04.10.2024 у справі № 916/1817/24 позов Заявника та зустрічний позов ТОВ «Об'єкт Сервіс» задоволено частково, визнано укладеним договір між Заявником та ТОВ «Об'єкт Сервіс» від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* у редакції, зазначеній у судовому рішенні.
- (82) У відповідності до ухвали Південно-західного апеляційного господарського суду від 05.11.2024 у справі № 916/1817/24 Заявником подано апеляційну скаргу на рішення господарського суду Одеської області від 04.10.2024 у справі № 916/1817/24. Ухвалою Південно-західного апеляційного господарського суду від 25.11.2024 у справі № 916/1817/24 апеляційну скаргу Заявника на рішення господарського суду Одеської області від 04.10.2024 у справі № 916/1817/24 залишено без руху.
- (83) Отже, спірні питання по укладеному між Заявником та ТОВ «Об'єкт Сервіс» договору від *«Інформація, доступ до якої обмежено»* про надання послуг з комплексного обслуговування будівлі торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»*, на підставі якого власникам нежитлових приміщень торгівельного центру *«Інформація, доступ до якої обмежено»* нараховується плата за послуги з утримання та комплексного обслуговування цих нежитлових приміщень, на даний час вирішується в судовому порядку.

4. ВИСНОВКИ

- (84) Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (85) Відповідно до статті 1 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Антимонопольний комітет України є державним органом із спеціальним статусом, метою діяльності якого є забезпечення державного захисту конкуренції, зокрема, у підприємницькій діяльності.
- (86) Відповідно до статті 5 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» Антимонопольний комітет України здійснює свою діяльність відповідно до Конституції України, Законів України «Про захист економічної конкуренції», «Про захист від недобросовісної конкуренції», інших законів та нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до цих законів.
- (87) У відповідності до статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» основним завданням Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики в частині, зокрема здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (88) Статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» визначено повноваження Антимонопольного комітету України, відповідно до яких, у сфері здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції Антимонопольний комітет України, зокрема, здійснює розгляд заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, проводить

розслідування за цими заявами і справами та приймає передбачені законодавством про захист економічної конкуренції розпорядження та рішення.

- (89) Статтею 12 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» визначено, що для реалізації завдань, покладених на Антимонопольний комітет України, утворюються територіальні відділення Антимонопольного комітету України, повноваження яких визначаються Антимонопольним комітетом України у межах його компетенції.
- (90) Таким чином, реалізація своїх повноважень Відділенням можлива у разі наявності ознак порушень законодавства про захист економічної конкуренції. Органи Антимонопольного комітету України не наділені повноваженнями щодо здійснення контролю за дотриманням положень інших галузей законодавства, крім законодавства про захист економічної конкуренції.
- (91) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.
- (92) Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо:
 - на цьому ринку в 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.
- (93) Згідно з частиною першою 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.
- (94) В той же час, у ТОВ «Об'єкт Сервіс» протягом вересня 2015 року – грудня 2024 року відсутні ознаки такого, що займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання та комплексного обслуговування нежитлових приміщень в територіальних (географічних) межах міста Одеси.
- (95) Враховуючи викладене, зазначені у Заяві дії ТОВ «Об'єкт Сервіс» не можуть бути кваліфіковані як порушення законодавства про захист економічної конкуренції, визначене статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи вищевикладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», частиною першою статті 36, частиною першою статті 37 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 за № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (із змінами і доповненнями), пунктом 2 розділу II, пунктами 6 та 9 розділу VI та пунктом 1 розділу VII Порядку розгляду Антимонопольним комітетом України та його територіальними відділеннями заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА

Відмовити в розгляді справи за заявою товариства з обмеженою відповідальністю «Інформація, доступ до якої обмежено» про порушення законодавства про захист

економічної конкуренції з боку товариства з обмеженою відповідальністю «Об'єкт Сервіс» від 18.10.2024, яка надійшла до Антимонопольного комітету України (вх. № 65-01/178-АМ від 22.10.2024) та була перенаправлена для розгляду до Відділення (вх № 65-01/33-АМ від 23.10.2024).

Голова Колегії

Ірина ДАНИЧ