



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

21 серпня 2025 р.

Київ

№ 442-р

Справа № 128-26.13/126-23

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Антимонопольний комітет України (далі – Комітет), розглянувши матеріали справи № 128-26.13/126-23 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції, та подання Департаменту досліджень і розслідувань ринків паливно-енергетичного комплексу та житлово-комунального господарства від 13.12.2024 № 128-26.13/126-23/490-спр з попередніми висновками у справі № 128-26.13/126-23,

ВСТАНОВИВ:

1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

- (1) Бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (2) Відповідачем є виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація), місцезнаходження: м. Київ, вул. Дегтярівська, 31, корп. 2.
- (3) Відповідно до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) є юридичною особою, організаційно-правова форма – орган місцевого самоврядування, ідентифікаційний код юридичної особи 00022527.

- (4) Основним видом діяльності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є «Державне управління загального характеру» (КВЕД 84.11).
- (5) Відповідно до частини першої статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон про місцеве самоврядування) сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншим законодавством.
- (6) Статтею 16 Закону про самоврядування визначено, що органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.
- (7) Згідно зі статтею 11 Закону про місцеве самоврядування виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи; виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади – також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.
- (8) Згідно зі статтею 10¹ Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» Київська міська державна адміністрація є виконавчим органом Київської міської ради, паралельно виконує функції державної виконавчої влади, що є особливістю здійснення виконавчої влади в місті Києві.
- (9) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи влади – міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи виконавчої влади Автономної Республіки Крим, державні органи, що здійснюють регулювання діяльності суб'єктів природних монополій, ринків капіталу та організованих товарних ринків, державні органи приватизації, Національна рада України з питань телебачення і радіомовлення, місцеві органи виконавчої влади.
- (10) Отже, дія Закону України «Про захист економічної конкуренції» поширюється на діяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (11) До Комітету надійшла заява громадянина Леоніда Хоріна (далі – Заявник) від 06 липня 2023 року без номера (вх. Комітету № 14-01/167-АМ від 06.07.2023) (далі – Заява) щодо можливого, на його думку, порушення законодавства про захист економічної конкуренції в діях Київської міської державної адміністрації у вигляді непроведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (12) Розпорядженням державного уповноваженого Комітету від 28 листопада 2023 року № 02/207-р розпочато розгляд справи № 128-26.13/126-23 за ознаками порушення в діях виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, які призвели чи можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції (далі – Розпорядження).

- (13) Листом від 30.11.2023 № 128-26.13/02-12452є копію Розпорядження надіслано виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації). Відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення № 0303516062846 лист вручено за довіреністю 04.12.2023.
- (14) До виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) направлено вимогу про надання інформації листом від 23.01.2024 № 128-26.13/02-768є, на яку виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) надано відповідь листом від 28.02.2024 № 058/4/3 (вх. Комітету № 5-02/2720 від 28.02.2024).
- (15) До Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури (далі – Мінрозвитку) направлено запит про надання інформації листом від 23.01.2024 № 128-26.13/02-769є, на який отримано відповідь листом від 01.03.2024 № 3914/37/10-24 (вх. Комітету № 6-02/2843 від 01.03.2024).
- (16) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4047є, на яку комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва» надано відповідь листом від 15.05.2024 № 106/63-1398 (вх. Комітету № 8-02/6978 від 20.05.2024).
- (17) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4048є, на яку комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва» надано відповідь листом від 21.05.2024 № 778/3 (вх. Комітету № 8-02/7176 від 23.05.2024).
- (18) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4049є, на яку комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» надано відповідь листом від 13.05.2024 № 105/44-1449 (вх. Комітету № 8-02/6743 від 14.05.2024).
- (19) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Солом'янського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Солом'янського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4050є, на яку надано відповідь листом від 03.05.2024 № 108/38-1903 (вх. Комітету № 8-02/6380 від 06.05.2024).

- (20) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4051е, на яку надано відповідь листом від 20.05.2024 № 10249 (вх. Комітету № 8-02/7308 від 27.05.2024).
- (21) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Святошинського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Святошинського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4052е, на яку надано відповідь листом від 06.05.2024 № 107/56-2224 (вх. Комітету № 8-02/6443 від 07.05.2024).
- (22) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4053е, на яку надано відповідь листом від 02.05.2024 № 103/45-1894 (вх. Комітету № 8-02/6264 від 02.05.2024).
- (23) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4054е, на яку надано відповідь листом від 15.05.2024 № 463-1749 (вх. Комітету № 8-02/6992 від 20.05.2024).
- (24) До комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва») направлено вимогу про надання інформації листом від 22.04.2024 № 128-26.13/02-4055е, на яку надано відповідь листом від 15.05.2024 № 100/50-1897 (вх. Комітету № 8-02/6986 від 20.05.2024).
- (25) До Одеської міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6109е, на який Одеська міська рада надала відповідь листами від 26.06.2024 № 446/01-10-2 (вх. Комітету № 5-02/9338 від 15.07.2024) та від 03.07.2024 № 01-04-1/187вх (вх. Комітету № 5-02/8965 від 04.07.2024).
- (26) До Кропивницької міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6111е, на який Кропивницька міська рада надала відповідь листом від 05.07.2024 № 4842/11 (вх. Комітету № 5-02/9037 від 15.07.2024).
- (27) До Вінницької міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6108е, на який Вінницька міська рада надала відповідь листом від 05.07.2024 № 01/100/002/146132 (вх. Комітету № 5-02/9206 від 11.07.2024).
- (28) До Хмельницької міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6136е, на який Хмельницька міська рада надала відповідь листом від 03.07.2024 № 2834-02-20-24 (вх. Комітету № 5-02/9172 від 10.07.2024).
- (29) До Житомирської міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6113е, на яку Житомирської міська рада надала відповідь листом від 05.07.2024 № 21/2916 (вх. Комітету № 5-02/9029 від 17.07.2024).

- (30) До Тернопільської міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6115е, на який Тернопільська міська рада надала відповідь листом від 02.07.2024 № 17050-Ю/2024 (вх. Комітету № 5-02/8874 від 02.07.2024).
- (31) До Чернівецької міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6187е, на який Чернівецька міська рада надала відповідь листом від (вх. Комітету № 5-02/9009 від 05.07.2024).
- (32) До Рівненської міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6187е, на який Рівненська міська рада надала відповідь листом від 12.07.2024 № 05-01-2400/24-4950/24 (вх. Комітету № 5-01/9247 від 25.07.2024).
- (33) До Сумської міської ради направлено запит про надання інформації від 19.06.2024 № 128-26.13/02-6149е, на який Сумська міська рада надала відповідь листом від 23.07.2024 № 1994/05.0118 (вх. Комітету № 5-02/10230 від 07.08.2024).
- (34) До Полтавської міської ради направлено запит про надання інформації листом 19.06.2024 № 128-26.13/02-6112е, на який Полтавська міська рада надала відповідь листом від 19.07.2024 № 01-06.12.2209 (вх. Комітету № 5-02/9556 від 19.07.2024).
- (35) До Дарницької районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7796е, на який Дарницька районна в місті Києві державна адміністрація надала відповідь листом від 02.09.2024 № 101-8269 (вх. Комітету № 5-02/11147 від 02.09.2024).
- (36) До Шевченківської районної в місті Києві державній адміністрації направлено запит від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7798е, на який Шевченківська районна в місті Києві державна адміністрація надала відповідь листом від 03.09.2024 № 109-5074 (вх. Комітету № 5-02/11230 від 03.09.2024).
- (37) До Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит про надання інформації від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7804е, на який Голосіївської районна в місті Києві державна адміністрація надано відповідь листом від 02.09.2024 № 100-11533 (вх. Комітету № 5-02/11152 від 02.09.2024).
- (38) До Деснянської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит про надання інформації від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7805е, на який Деснянською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 29.08.2024 № 102-3671 (вх. Комітету № 5-02/11034 від 29.08.2024).
- (39) До Подільської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит про надання інформації від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7807е, на який Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 30.08.2024 № 106-7200 (вх. Комітету № 5-02/11083 від 30.08.2024).
- (40) До Печерської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит про надання інформації від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7808е, на який Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 30.08.2024 № 106-7200 (вх. Комітету № 5-02/11145 від 02.09.2024).

- (41) До Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит про надання інформації від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7809е, на який Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 02.09.2024 № 104 – 6764 (вх. Комітету № 5-02/11121 від 02.09.2024).
- (42) До Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит від 12.08.2024 № 128-26.13/02-7810е, на який Дніпровською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 30.08.2024 № 103-7079 (вх. Комітету № 5-02/11186 від 30.08.2024).
- (43) До Святошинської районної в місті Києві державної адміністрації направлено запит від 21.08.2024 № 128-26.13/02-8097е, на який Святошинською районною в місті Києві державною адміністрацією надано відповідь листом від 02.09.2024 № 107-6340 (вх. Комітету № 5-02/11118 від 02.09.2024).
- (44) Виконавчому комітету Київської міської ради листом від 23.12.2024 № 128-26.13/02-12371е Комітет надіслав копію подання від 13.12.2024 № 128-26.13/126-23/490-спр з попередніми висновками у справі № 128-26.13/126-23 (далі – Подання).
- (45) Виконавчий комітет Київської міської ради листом від 26.12.2024 № 51234 (вх. Комітету № 5-02/175 від 07.01.2025) надіслав до Комітету заперечення на Подання.
- (46) Листом від 23.12.2024 № 128-26.13/02-12370е копію Подання направлено до Заявника, на вказаний лист Заявником надано відповідь листом від 30.12.2024 б/н (вх. Комітету № 8-02/16341 від 31.12.2024).

4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (47) Повноваження органів місцевого самоврядування визначено Законом про місцеве самоврядування.
- (48) Згідно із статтею 73 Закону про місцеве самоврядування акти ради, міського голови, виконавчого комітету, прийняті в межах своєї компетенції, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.
- (49) Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» у місті Києві діють представницькі органи місцевого самоврядування – Київська міська рада, районні в місті ради (у разі їх утворення), які є юридичними особами.
- (50) Згідно зі статтею 10 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» Київська міська та районні в місті ради (у разі їх утворення) мають власні виконавчі органи, які утворюються відповідно Київською міською радою, районними в місті радами (у разі їх утворення), підзвітні та підконтрольні відповідним радам.
- (51) Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, визначення управителя, надання послуги з управління багатоквартирним будинком визначено положеннями законів України «Про особливості здійснення права власності у

багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 24.06.2016 за № 893/29023 (далі – Порядок проведення конкурсу).

- (52) Відповідно до абзацу першого пункту п'ятого статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом.
- (53) Отже, з 1 липня 2016 року виконавчі органи місцевої ради мали повноваження проводити конкурси з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (54) Процедура підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, визначено Порядком проведення конкурсу.
- (55) Згідно з пунктом 1 розділу I Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу не може встановлювати інші умови чи положення проведення конкурсу, які суперечать цьому Порядку проведення конкурсу.
- (56) Відповідно до пункту 2 розділу I Порядку проведення конкурсу:
 - організатор конкурсу – виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або інший орган суб'єкт владних повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг;
 - учасник конкурсу – фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка має намір взяти участь у конкурсі та подала відповідну заяву організатору конкурсу.
- (57) Згідно з пунктом 1 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу складає перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, та оголошує щодо них конкурс з призначення управителя.
- (58) Із складеного переліку організатор конкурсу визначає об'єкти конкурсу.

- (59) Згідно з пунктом 2 розділу II Порядку проведення конкурсу організатор конкурсу створює конкурсну комісію, склад якої та положення про яку затверджуються організатором конкурсу.
- (60) Відповідно до пункту 5 розділу II Порядку проведення конкурсу інформаційне повідомлення про проведення конкурсу організатор конкурсу публікує в засобах масової інформації.
- (61) Згідно з пунктом 2 розділу V Порядку проведення конкурсу рішення про результати проведення конкурсу приймається конкурсною комісією не пізніше десяти календарних днів з моменту розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями відповідно до пункту 9 розділу цього IV Порядку проведення конкурсу.
- (62) Таким чином, підготовка, проведення та визначення переможця конкурсу забезпечується виконавчим органом відповідної ради.
- (63) Пунктом 6 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (введено в дію 09.06.2018) передбачено, що в багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виконавчий орган місцевої ради (або інший орган – суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.
- (64) Аналогічна норма передбачена й пунктом 1 розділу II Порядку проведення конкурсу.
- (65) Таким чином, з 09 червня 2018 року виконавчі органи місцевої ради зобов'язані проводити конкурси з призначення управителя за умови отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя.
- (66) З 01 травня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг», згідно з яким внесено зміни до пункту 6 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги», зокрема абзац перший цього пункту викладено в такій редакції: «у багатоквартирних будинках, у яких станом на 1 січня 2021 року не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», виконавчий орган місцевої ради (або інший орган – суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального

господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс до 1 травня 2021 року».

- (67) Отже, згідно із зазначеними вище положеннями законодавства виконавчий орган місцевої ради зобов'язаний був до 1 травня 2021 року провести конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (68) З 23 березня 2023 року набрав чинності Закон України «Про внесення зміни до пункту 6 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги», яким пункт 6 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» доповнено абзацом сьомим такого змісту: «у разі якщо конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку не було проведено до 1 травня 2021 року, виконавчий орган відповідної місцевої ради (або інший орган – суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану оголосити і провести такий конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку у будинках, у яких станом на дату, що передує двом місяцям до запланованої дати оголошення конкурсу, не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено і не проведено такий конкурс відповідно до пункту 5 статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та абзацу першого цього пункту».

5. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

5.1. Інформація, повідомлена Заявником

- (69) До Комітету надійшла Заява щодо можливого, на думку Заявника, порушення законодавства про захист економічної конкуренції в діях Київської міської державної адміністрації у вигляді непроведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (70) Як вбачається зі змісту вказаної заяви в будинку, де мешкає Заявник, Київською міською державною адміністрацією не проведено конкурс з визначення управителя багатоквартирного будинку.
- (71) Згідно з листом Заявника від 27.08.2023 б/н (вх. Комітету № 14-01/614-Х від 28.08.2023) в будинку Заявника не проводились загальні збори співвласників будинку відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- (72) Заявник у діях виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) вбачає ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого статтею 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування.

- (73) За твердженнями Заявника, саме непроведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирного будинку і відсутність вибору призвело до неналежного надання послуг, зокрема, відсутності ремонту ліфта, даху, нерегулярного прибирання тощо.

5.2. Інформація, повідомлена КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва»

- (74) Обслуговування будинку, де мешкає Заявник, здійснює комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва» (далі – КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва»).
- (75) КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва» розміщувало оголошення про необхідність співвласників багатоквартирного будинку визначитись із формою управління багатоквартирним житловим будинком.
- (76) Так, на офіційній сторінці КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва» у мережі Фейсбук 26 серпня 2021 року опубліковано оголошення, у якому, зокрема, зазначено: *«співвласники мають можливість прийняти рішення про визначення нового виконавця і одночасно рішення про визначення його управителем, прийняти рішення про самостійне управління багатоквартирним будинком, відмовитися від послуг будь-яких ЖЕКів чи комунальних підприємств, визначити нову організацію управителем»*.
- (77) Відповідно до листа КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва» від 27.10.2023 № 431-2589 (вх. Комітету № 8-01/13015 від 01.11.2023) до Підприємства не звертались співвласники будинків, у яких послуги з управління багатоквартирним будинком надавало (надає) КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва», із колективним зверненням за результатами проведення зборів співвласників будинку про намір обрати управителем багатоквартирного будинку іншого суб'єкта господарювання.
- (78) Виконавчим органом Київської міської ради затверджено розпорядження від 03.03.2020 № 289 «Про організаційні заходи щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком» (далі – Розпорядження), згідно з яким передбачено:
- утворити Конкурсну комісію для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком (пункт 1 Розпорядження);
 - визначити Департамент житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідальним за публікацію в друкованому засобі масової інформації інформаційного повідомлення про проведення конкурсу;
 - надання конкурсної документації учаснику конкурсу особисто або надсилання поштою протягом трьох робочих днів після надходження від учасника заяви про участь у конкурсі, у якій зазначається спосіб надання конкурсної документації;
 - організацію та визначення дати та часу огляду учасниками конкурсу об'єктів конкурсу та забезпечення фізичного доступу до них;
 - перевірку відповідності конкурсної пропозиції вимогам пункту 2 абзацу третього розділу 3 Порядку проведення конкурсу;

- реєстрацію конкурсних пропозицій в окремому журналі обліку конкурсних пропозицій за формою, наведеною в додатку 2 до Порядку проведення конкурсу;
- здійснення перевірки відомостей, зазначених у заяві учасника конкурсу після їх надходження у порядку, встановленому частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань»;
- надання Департаменту суспільних комунікацій інформації, що стосується проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (пункт 5 Розпорядження).

(79) При цьому відповідно до вказаного Розпорядження на Конкурсну комісію покладено завдання, зокрема, оцінювання конкурсних пропозицій за бальною системою, прийняття рішення про переможця конкурсу.

5.3. Інформація, повідомлена Департаментом житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

(80) Листом від 28.02.2024 № 058/4/3 (вх. Комітету № 5-02/2720 від 28.02.2024) виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) повідомив, що Департамент житлово-комунальної інфраструктури міста Києва як структурний підрозділ виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) діє на підставі Положення про Департамент житлово-комунальної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 02 березня 2023 року № 6017/6058 та забезпечує реалізацію державної політики в галузі житлово-комунального господарства, у тому числі щодо житлово-комунальних послуг, поховання, у сфері поводження з побутовими відходами, теплопостачання, питної води та питного водопостачання, водовідведення, а також щодо інженерного захисту територій міста Києва.

У зв'язку із цим розгляд звернень щодо визначення управителя, серед інших, доручається Департаменту житлово-комунальної інфраструктури міста Києва.

(81) У листі від 25.10.2023 № 058/4/6202 (вх. Комітету № 5-02/12845 від 27.10.2023) Департамент житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомив таке:

- конкурс щодо вибору управителя багатоквартирних житлових будинків виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) не проводився;
- протоколи зборів співвласників багатоквартирних будинків, у яких обслуговування здійснює КП «Керуюча компанія з обслуговування Голосіївського району м. Києва», з проханням призначити управителя не надходили.

(82) Листом від 28.02.2024 № 058/4/3 (вх. Комітету № 5-02/2720 від 28.02.2024) Департамент житлово-комунальної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) повідомив, зокрема таке:

- з дати набрання чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства та з призначення таким органом управителя багатоквартирного житлового будинку на конкурсних засадах не приймалося;

- розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.03.2020 № 389 «Про організаційні заходи щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком» утворено конкурсну комісію з метою організації процедури вибору управителя багатоквартирного будинку у разі звернення до організатора конкурсу співвласників багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та затверджено її посадовий склад. Інші заходи не проводилися.

5.4. Інформація, повідомлена керуючими компаніями з обслуговування Святошинського, Оболонського, Дарницького, Деснянського, Дніпровського, Подільського, Шевченківського, Печерського та Солом'янського районів м. Києва та районних адміністрацій в місті Києві

- (83) За інформацією, наданою комунальними підприємствами – керуючими компаніями з обслуговування Святошинського, Оболонського, Дарницького, Деснянського, Дніпровського, Подільського, Шевченківського, Печерського та Солом'янського районів м. Києва, конкурси з визначення управителя багатоквартирних будинків у період з 01.07.2016 по 01.04.2024 не проводилися.
- (84) При цьому комунальні підприємства не володіють інформацією щодо причин та підстав не проведення органом місцевого самоврядування конкурсу з визначення управителя багатоквартирного будинку у місті Києві.
- (85) Згідно з інформацією районних в місті Києві державних адміністрацій, вони не проводили організаційних заходів щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (86) Рішення щодо делегування районним в місті Києві державним адміністраціям повноваження щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (з дати набрання чинності Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку») виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) не приймалось.

5.5. Інформація, повідомлена міськими радами

- (87) Комітетом вибірково проведено опитування міських рад, зокрема, надіслано запити до місцевих рад в обласних центрах, а саме: Чернігівської, Дніпровської, Луцької, Одеської, Запорізької, Кропивницької, Вінницької, Хмельницької, Житомирської, Тернопільської, Чернівецької, Рівненської, Сумської, Полтавської, Ужгородській, Львівської міських рад.
- (88) Всі опитані міські ради повідомили, що ними були проведені організаційні заходи щодо проведення конкурсів з призначення управителя багатоквартирного будинку, зокрема:
 - складено перелік будинків, в яких не створено ОСББ та не прийнято рішення про форму управління багатоквартирними будинками;
 - визначено об'єкти конкурсу;
 - створено комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку;

- затверджено її склад;
- проведено конкурси з призначення управителя багатоквартирного будинку.

- (89) За інформацією окремих міських рад, зокрема Львівської, Одеської, Кропивницької, Вінницької, Хмельницької, Тернопільської, Рівненської та Полтавської, повноваження щодо проведення конкурсу було делеговано районним адміністраціям або було визначено управління (департамент) міської ради, як організатора конкурсу.
- (90) За результатами здійснених заходів відповідними органами місцевого самоврядування проведено конкурси з призначення управителів багатоквартирних будинків. Узагальнена інформація щодо конкурсів, проведених міськими радами та районними адміністраціями, яким було делеговано відповідні повноваження, наведена в додатку до цього рішення.

5.6. Інформація, повідомлена Мінрозвитку

- (91) За інформацією, наданою Мінрозвитку листом від 01.03.2024 № 3914/37/10-24, у місті Києві на 01.01.2022 кількість будинків, у яких управителя призначено за результатами конкурсу, проведеного органом місцевого самоврядування або уповноваженим органом дорівнює «0», в той час, як у Дніпропетровській області таких будинків – 8315, в Одеській області – 5198, у Львівській області – 2715. Узагальнена інформація щодо визначення форми управління багатоквартирними будинками в розрізі регіонів наведена в таблиці 1.

Таблиця 1

Узагальнена інформація щодо визначення форми управління багатоквартирними будинками в розрізі регіонів

Назва регіону (області)	Кількість будинків, у яких управителя призначено за результатами конкурсу, проведеного органом місцевого самоврядування або уповноваженим органом	Кількість будинків, у яких співвласники багатоквартирних будинків обрали самостійно управителя	Кількість будинків, у яких не обрано управителя та надаються послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за старими договорами
Вінницька	623	1228	1091
Волинська	799	610	471
Дніпропетровська	8315	3574	1402
Донецька	3467	1421	632
Житомирська	994	914	818
Закарпатська	914	7	693
Запорізька	2267	1286	776
Івано-Франківська	231	111	763
Київська	1874	2011	1902
Кіровоградська	1575	366	869
Луганська	2196	34	0
Львівська	2715	7744	1085
Миколаївська	707	1351	668
Одеська	5198	1917	1833
Полтавська	1479	414	2948
Рівненська	816	313	601
Сумська	2102	662	451

Тернопільська	2000		
Харківська	1430	603	1147
Херсонська	854	272	233
Хмельницька	1398	1324	425
Черкаська	1266	319	778
Чернівецька	1990	234	271
Чернігівська	1468	697	739
м. Київ	0	303	8545
ВСЬОГО:	46678	27715	39141

6. ВИСНОВКИ

- (92) Під час розгляду справи № 128-26.13/126-23 встановлено, що виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) не проводив конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків, як це передбачено чинним законодавством, а також не вчиняв інших організаційних заходів, спрямованих на забезпечення його проведення.
- (93) Законодавством починаючи з 1 липня 2016 року не було обмежено право виконавчих органів Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) здійснювати організаційні заходи щодо проведення конкурсу, зокрема:
- скласти перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та не прийнято рішення про форму управління багатоквартирними будинками;
 - визначати потенційні об'єкти конкурсу;
 - утворювати конкурсну комісію чи делегувати її створення.
- (94) Будинок за адресою проживання Заявника, як і подібні йому, ще до моменту проведення конкурсу, мав бути включеним до переліку будинків, у яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком та щодо яких конкурс з призначення управителя відповідно до законодавства оголошує виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація).
- (95) З 9 червня 2018 року у виконавчих органах місцевих рад вже виник безпосередній обов'язок проведення зазначених конкурсів.
- (96) Відповідно до статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 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.
- (97) Потенційними учасниками конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку є всі підприємства, які діють на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками (послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій).
- (98) Зокрема, у м. Києві згідно з інформацією, наявною у відкритих джерелах, на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком діяли такі суб'єкти господарювання:

ТОВ «Перший український експертний центр», ТОВ «КиївЖитлоКомфорт», товариство з обмеженою відповідальністю «Аварійна Сервісна Служба», комунальне підприємство з експлуатації та ремонту житлового фонду «Житло-сервіс», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Святошинського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дніпровського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Шевченківського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва», КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Солом'янського району м. Києва» та інші.

- (99) Водночас внаслідок бездіяльності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» *(яке надає послуги Заявнику)* отримало переваги під час здійснення господарської діяльності не завдяки власним досягненням, здобутим у результаті участі у відповідному конкурсі, внаслідок чого було б забезпечено змагання з іншими суб'єктами господарювання – конкурентами, що є однією з умов економічної конкуренції, а за рахунок зовнішніх чинників, якими в цьому випадку є бездіяльність органу місцевого самоврядування, наділеного владними повноваженнями.
- (100) Окрім того, під час розгляду справи № 128-26.13/126-23 встановлено, що органи місцевого самоврядування в інших регіонах України проводили конкурси з призначення управителів багатоквартирних будинків.
- (101) Отже, бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування.

7. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

- (102) Відповідно до абзацу першого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» економічна конкуренція – це змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку.
- (103) Згідно із частиною першою статті 2 Закону України «Про захист економічної конкуренції» цим Законом регулюються відносини органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю із суб'єктами господарювання; суб'єктів господарювання з іншими суб'єктами господарювання, із споживачами, іншими юридичними та фізичними особами у зв'язку з економічною конкуренцією.

- (104) Відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки, фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, консультативної та іншої підтримки суб'єктів господарювання, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється органами державної влади, органами місцевого самоврядування та органами адміністративно-господарського управління та контролю.
- (105) Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (106) Відповідно до частини четвертої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюється органами Антимонопольного комітету України.
- (107) Частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (108) Згідно з положеннями частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (109) Згідно з пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (110) Отже, органи місцевого самоврядування та їх виконавчі комітети повинні здійснювати заходи щодо створення та розвитку конкурентного середовища на ринках. Проведення конкурсу стимулює розвиток конкурентного середовища, а також сприяє підвищенню рівня якості даних послуг.
- (111) Недотримання норм законодавства у сфері управління багатоквартирними будинками призвело до незабезпечення органом місцевого самоврядування заходів, які сприятимуть розвитку економічної конкуренції.
- (112) Непроведення конкурсу обмежує право інших учасників ринку вказаних послуг – потенційних конкурентів, якими є суб'єкти господарювання, установчими документами яких передбачено провадження діяльності у сфері управління

багатоквартирними будинками, можливості змагатися за отримання права здійснювати господарську діяльність із надання вказаних послуг на зазначеній території, та відповідно, доступу на ці ринки на конкурентних засадах.

- (113) Надання права здійснювати управління багатоквартирними будинками без участі у конкурсі звільняє суб'єктів господарювання від потреби пропонувати для здобуття права на надання таких послуг кращі умови їх надання, тобто використовувати власні досягнення для отримання переваг порівняно з іншими суб'єктами господарювання.
- (114) Отже, бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції.

8. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

- (115) На подання з попередніми висновками у справі № 128-26.13/126-23 виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) листом від 26.12.2024 № 51234 (вх. Комітету № 5-02/175 від 07.01.2025) повідомив таке.

8.1. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зазначив, що, встановлюючи порушення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), у Поданні не зазначено про порушення виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) норми конкретного законодавчого акта

- (116) Зазначені твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) спростовуються таким.
- (117) Комітетом встановлено, а матеріалами справи № 128-26.13/126-23 доведено, що бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (118) Бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) кваліфіковано, як порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції.
- (119) Враховуючи зазначене, Подання містить кваліфікацію порушення відповідно до норм Закону України «Про захист економічної конкуренції», які є спеціальними і самостійними та визнають склад порушення законодавства про захист економічної конкуренції, тому твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є безпідставними.

8.2. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) вказав, що в Поданні не встановлено конкретного часового

проміжку, коли бездіяльність було розпочато та протягом якого періоду вона тривала

- (120) Відповідно до пункту першого статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» цей Закон набирає чинності з 1 липня 2015 року.
- (121) Згідно з абзацом першим пункту п'ятого статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом.
- (122) Отже, з 1 липня 2016 року відповідно до законодавства, виникло право у виконавчих органів здійснювати організаційні (підготовчі) заходи з метою організації проведення конкурсу або делегування повноважень щодо такої організації. Разом із тим вказані заходи не здійснювались.
- (123) Щодо встановлення конкретного часового проміжку бездіяльності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), то зазначаємо, що виконавчі органи місцевої ради:
- з 1 липня 2016 року наділені повноваженнями щодо проведення конкурсів з призначення управителя багатоквартирного будинку, якщо співвласники не прийняли рішення про форму управління;
 - з 09 червня 2018 року зобов'язані проводити конкурси з призначення управителя з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя;
 - з 1 січня 2021 року зобов'язані оголосити і провести конкурси з призначення управителя до 1 травня 2021 року;
 - з 23 березня 2023 року зобов'язані не пізніше шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану оголосити і провести конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (124) Тобто з 1 липня 2016 року (дата, коли надане право виконавчих органів міських рад проводити конкурси з визначення управителя), а також з 9 червня 2018 року (дата, коли виник обов'язок виконавчих органів міських рад проводити конкурси з визначення управителя) по 14 листопада 2024 року (дата прийняття розпорядження, згідно з яким делеговано проведення конкурсу районним адміністраціям у місті Києві) виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) не вчинялись будь-які дії (в тому числі підготовчі, організаційні) щодо проведення конкурсу з призначення управителя.
- (125) Послуги з управління багатоквартирним будинком надавали комунальні підприємства, які підпорядковані відповідним районним державним адміністраціям міста Києва. При

цьому, інші суб'єкти господарювання у вказані проміжки часу не мали можливості надавати відповідні послуги.

- (126) Тобто Комітетом визначено часові межі бездіяльності виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з урахуванням права інших суб'єктів господарювання (окрім підпорядкованих відповідним районним державним адміністраціям) надавати послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (127) Отже, твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є таким, що не відповідає обставинам справи.

8.3. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зазначив, що в Поданні не досліджено питання моменту виникнення порушення прав у громадянина Леоніда Хоріна, виникнення його права власності та інтересів інших співвласників багатоквартирного будинку, у якому проживає заявник тощо. Відповідач зазначив, що «особами, які мають право подавати заяву, є суб'єкти господарювання - конкуренти, постачальники, покупці чи продавці відповідача та інші фізичні та юридичні особи, які можуть підтвердити, що дії чи бездіяльність відповідача, визначені зазначеними законами як порушення законодавства про захист економічної конкуренції, мали або мають безпосередній та негативний вплив на їхні права та/або діяльність. Натомість статус Леоніда Хоріна відповідно до вказаної норми не досліджено»

- (128) До Комітету надійшла Заява, оформлена відповідно до вимог Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами) (далі – Правила розгляду заяв і справ) (в редакції, чинній на дату подання Заяви).
- (129) Як вбачалося зі змісту Заяви, в будинку, де мешкає Заявник, не проведено конкурсі з визначення управителя багатоквартирного будинку. За твердженнями Заявника, саме непроведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирного будинку і відсутність вибору призвело до неналежного надання послуг.
- (130) Тобто заявник – Леонід Хорін є безпосереднім споживачем послуг з управління багатоквартирним будинком (послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій), який надав матеріали та довів, що бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) має негативний вплив на його права.
- (131) Отже, твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є безпідставними.

8.4. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) не погоджується з твердженням щодо порушення ним законодавства про захист економічної конкуренції, адже відповідно до положень Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» повноваженнями щодо визначення управителя наділені саме співвласники багатоквартирного будинку

- (132) Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, визначення управителя, надання послуги з управління багатоквартирним будинком визначено положеннями законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги» та Порядку проведення конкурсу.
- (133) Відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить, зокрема, прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про, зокрема, визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем.
- (134) Як було зазначено, законодавством передбачено, що в разі якщо співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.
- (135) Комітетом встановлено, що переважна більшість співвласників багатоквартирних будинків не визначились із формою управління багатоквартирним будинком та не створили об'єднання співвласників. За таких умов виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зобов'язаний провести конкурс із призначення управителів багатоквартирних будинків.
- (136) Водночас з боку виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) не було здійснено заходів щодо організації та/або проведення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків, що є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (137) Отже, твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є безпідставними.

8.5. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зазначив, що незрозуміла позиція Комітету, чому саме факт непроведення конкурсу, а не фактичне призначення управителя, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції

- (138) Необхідною та достатньою умовою визнання дій або бездіяльності органів місцевого самоврядування антиконкурентними є наявність або можливість настання наслідків у вигляді недопущення, усунення, обмеження конкуренції.
- (139) Саме конкурс стимулює розвиток конкурентного середовища, забезпечує змагальність підприємств та створює умови для перемоги управителя, який забезпечить надання якісних послуг з управління багатоквартирним будинком за меншою ціною.
- (140) Непроведення конкурсу є саме такою антиконкурентною бездіяльністю, яка позбавляє інших потенційних учасників права на рівний доступ до участі в ньому.
- (141) Таким чином, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є не фактичне призначення управителя, а непроведення конкурсу як способу забезпечення добросовісної конкуренції, у тому числі відсутність будь-яких дій, спрямованих на

здійснення організаційних заходів, пов'язаних із забезпеченням конкурентного середовища.

- (142) Отже, твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є безпідставними.

8.6. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зазначив, що без протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя, орган місцевого самоврядування не міг оголошувати конкурс

- (143) З 09 червня 2018 року виконавчі органи місцевої ради зобов'язані були проводити конкурси з призначення управителя з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя.
- (144) У разі відсутності таких протоколів, виконавчі органи місцевої ради не були обмежені в праві вчиняти інші організаційні заходи навіть без надання протоколу, зокрема:
- скласти перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком;
 - визначити об'єкти конкурсу;
 - утворити конкурсну комісію.
- (145) Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.03.2020 № 389 «Про організаційні заходи щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком» (далі – Розпорядження № 389) було утворено конкурсну комісію для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (146) Разом із цим не було сформовано переліку будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, не визначено об'єктів конкурсу.
- (147) Виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) відповідно до розпорядження Київської міської військової адміністрації від 14.11.2024 № 1311 «Про внесення змін до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.03.2020 № 389» (далі – Розпорядження № 1311) внесено зміни до Розпорядження № 389, згідно з якими організаторами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку визначено районні в місті Києві державні адміністрації та передбачено проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків в установленому порядку.
- (148) Отже, виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) почав здійснювати відповідні заходи з метою проведення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Києві після початку розгляду Комітетом справи № 128-26.13/126-23.
- (149) Разом із тим, як було встановлено під час розгляду справи № 128-26.13/126-23, іншими міськими радами, зокрема, Дніпровською, Сумською, Житомирською, Ужгородською, Чернігівською міськими радами починаючи з 2016 здійснювались організаційні заходи

спрямовані на забезпечення конкурентного середовища та проведення конкурсу, при цьому безпосередньо конкурси відбувались значно пізніше.

8.7. Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) зазначив, що статистичні дані Мінрозвитку містять інформацію по областях, а не по містах, що свідчить про некоректний підхід до застосування такого аналізу

- (150) Дійсно, Мінрозвитку листом від 01.03.2024 № 3914/37/10-24 надало узагальнену інформацію щодо визначення форми управління багатоквартирними будинками в розрізі регіонів, з якої видно, що саме в місті Києві не було проведено конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (151) При цьому Комітет провів опитування міських рад по регіонах і встановив, що в усіх опитаних обласних центрах, тобто в містах обласного значення, конкурси з призначення управителя багатоквартирного будинку було проведено. У тому числі, конкурси відбувались і під час дії воєнного стану (зокрема, у Дніпрі, Львові, Ужгороді).
- (152) Отже, твердження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є безпідставними.
- (153) На подання з попередніми висновки у справі № 128-26.13/49-126 Заявник листом від 30.12.2024 б/н (вх. Комітету № 8-02/16341 від 31.12.2024) зазначив, що заперечень не має.

9. УСУНЕННЯ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

- (154) На подання з попередніми висновками у справі № 128-26.13/126-23 виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) листом від 26.12.2024 № 51234 (вх. Комітету № 5-02/175 від 07.01.2025) повідомив, зокрема, що:
 - відповідно до Розпорядження № 1311 організаторами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку визначено районні в місті Києві державні адміністрації;
 - за інформацією районних в місті Києві державних адміністрацій, ними створено конкурсні комісії для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, складено переліки будинків, у яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, та 25.12.2024 у газеті «Хрещатик» опубліковані оголошення про проведення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків.
- (155) Відповідно до Розпорядження № 1311 передбачено:
 - провести конкурси з призначення управителів багатоквартирних будинків в установленому порядку (пункт 1);
 - визначити організаторами конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків районні в місті Києві державні адміністрації, на території яких розташовані багатоквартирні будинки (пункт 2);
 - затвердити графік проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, що додається (пункт 3);
 - затвердити форму конкурсної документації для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, що додається (пункт 4);

- конкурсним комісіям для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, утвореним відповідно до підпункту 5.1 пункту 5 цього розпорядження, підготовку конкурсної документації для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків здійснювати згідно з формою конкурсної документації для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, затвердженою згідно з пунктом 4 цього розпорядження (пункт 7).
- (156) За інформацією, отриманою Комітетом від районних в місті Києві державних адміністрацій, відповідно до Розпорядження № 1311:
- створено конкурсні комісії для проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків, складено переліки будинків, у яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
 - опубліковано оголошення про проведення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків (25.12.2024 у газеті «Хрещатик»);
 - проведено конкурси з призначення управителів багатоквартирних будинків у (січні – лютому поточного року);
 - визначено переможців конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків;
 - укладено договори з переможцями конкурсу.
- (157) Відповідно до розпорядження Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації від 18.12.2024 № 643 *«Про оголошення конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків у Голосіївському районі міста Києва та затвердження переліків будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком»* будинок, в якому мешкає Заявник, було включено до переліку будинків, в яких проводився конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку.
- (158) За результатами конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в будинку, у якому мешкає Заявник, управителем визначено КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва».
- (159) Отже, питання, яке порушував у заяві Заявник вирішено, а саме, визначено управителя багатоквартирного будинку за результатами проведеного конкурсу.
- (160) Враховуючи зазначене, порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) припинено.

10. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ У СПРАВІ

- (161) Отже, доказами, зібраними у справі № 128-26.13/49-23, доведено, що бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції.

- (162) Відповідно до пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 09.08.2023 № 3295-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства про захист економічної конкуренції та діяльності Антимонопольного комітету України» справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, розгляд яких розпочато до дня набрання чинності цим Законом, розглядаються відповідно до законодавства, яке діяло до дня набрання чинності цим Законом.

Враховуючи викладене, керуючись статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (із змінами), Антимонопольний комітет України

ПОСТАНОВИВ:

Визнати бездіяльність виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (ідентифікаційний код юридичної особи 00022527), яка полягає в непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які призвели до недопущення конкуренції.

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

Голова Комітету

Павло КИРИЛЕНКО

Додаток
до рішення Антимонопольного комітету України
від 21.08.2025 № 442-р

Узагальнена інформація щодо конкурсів, проведених міськими радами та районними адміністраціями, яким було делеговано відповідні повноваження

Назва міської ради	Реквізити рішення про організацію та проведення конкурсу	Орган, яким вжито заходів з проведення конкурсу	Дата проведення конкурсу
Одеська міська рада	рішення Одеської міської ради від 07.12.2016 № 1358-VII «Про організацію та проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків у м. Одесі»	організацію проведення конкурсу делеговано районним адміністраціям	12.05.2017 12.02.2017 15.02.2017
Запорізька міська рада	рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради від 26.05.2017 № 265 «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Запоріжжя»	конкурс проведено безпосередньо Запорізькою міською радою	29.08.2017
Кропивницька міська рада	рішення від 25.04.2017 № 206 «Про визначення організатора конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Кропивницькому»	організатором конкурсу є головне управління житлово-комунального господарства міської ради	30.10.2019
Вінницька міська рада	рішення виконавчого комітету Вінницької міської ради від 01.03.2018 року № 489 «Про організатора конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку»	організатором конкурсу є Департамент житлового господарства Вінницької міської ради	30.05.2018
Хмельницька міська рада	рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 25.05.2017 № 375 «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку у м. Хмельницькому»	конкурс проведено безпосередньо Хмельницькою міською радою	10.05.2018 19.10.2021
Житомирська міська рада	рішення виконавчого комітету від 03.08.2016 № 690 «Про визнання управління житлового господарства міської ради організатором конкурсу щодо призначення управителів багатоквартирних будинків»	організатором конкурсу визначено управління житлового господарства Житомирської міської ради	15.05.2018
Тернопільська міська рада	рішення виконавчого комітету від 20.05.2021 № 382 «Про організацію конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Тернополі»	управлінню житлово-комунального господарства, благоустрою та екології Тернопільської міської ради делеговано	05.09.2021 16.10.2021

		повноваження щодо проведення конкурсу	
Чернівецька міська рада	рішення виконавчого комітету від 27.03.2018 № 145/6 «Про затвердження конкурсної документації та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку житлового фонду міста Чернівці»	конкурс проведено виконавчим комітетом Чернівецької міської ради	15.05.2018 12.06.2018 03.07.2018 24.07.2018 14.08.2018 13.11.2018 29.01.2019
Рівненська міська рада	рішення виконавчого комітету Рівненської міської ради від 12.11.2019 № 120 «Про організатора конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку»	організатором конкурсу визначено Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Рівненської міської ради	15.01.2020 17.03.2020 09.10.2020
Сумська міська рада	рішення від 27.06.2018 № 343 «Про затвердження конкурсної документації та інші організаційні питання проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Суми»	конкурс проведено безпосередньо Сумською міською радою	10.07.2019
Полтавська міська рада	рішення від 15.07.2021 № 123 «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку житлового фонду Полтавської міської територіальної громади»	організатором конкурсу визначено Управління житлово-комунального господарства виконавчий комітет Полтавської міської ради	18.03.2022 (перенесено до припинення чи скасування воєнного стану в Україні)
Львівська міська рада	рішення від 08.02.2023 № 124 «Про проведення конкурсів з призначення управителів багатоквартирних будинків у Львівській міській територіальній громаді»	делеговано районним адміністраціям	06.06.2023 25.07.2023 13.07.2023 21.07.2023 31.07.2023
Чернігівська міська рада	рішення від 03.12.2018 № 599 «Про створення конкурсної комісії»	конкурс проведено безпосередньо Чернігівською міською радою	12.09.2019 27.10.2020
Дніпровська міська рада	рішення виконавчого комітету міської ради від 14.11.2017 № 883 «Про конкурсу комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку»	делеговано департаменту житлового господарства Дніпровської міської ради	20.10.2016 27.12.2017 16.01.2020 27.05.2022 21.07.2023
Ужгородська міська рада	рішення виконавчого комітету Ужгородської міської ради «Про конкурсну комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку» від 27.07.2016 № 232	організатором конкурсу визначено департамент міського господарства Ужгородської міської ради	09.12.2016 17.02.2017 27.01.2021 09.05.2024