



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ
КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«28» листопада 2019 року

№ 60/82-р/к
м. Київ

справа № 43/60/46-рп/к.19

*Про закриття провадження
у справі*

Адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 43/60/46-рп/к.19, розпочатої за ознаками вчинення порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Сент Софія Проперті Менеджмент» (надалі – ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», Товариство) законодавства про захист економічної конкуренції та подання Другого відділу досліджень і розслідувань Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 22.10.2019 № 60-03/212п,

ВСТАНОВИЛА:

Київським міським територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – КМТВ АМКУ) у ході здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції проводилось дослідження ринку надання житлово-комунальних послуг у м. Києві.

За результатами проведеного дослідження розпорядженням адміністративної колегії КМТВ АМКУ від 07.06.2013 № 89/01-р було розпочато розгляд справи № 60-01/06.13 за ознаками вчинення порушення ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримується на балансі та управляється Товариством, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Разом з тим, відповідно до абзацу другого пункту 1 доручення Голови Антимонопольного комітету України від 14.03.2016 № 13-01/89 повноваження щодо розгляду справи № 136-26.13/41-14/60-01/06.13 покладено на Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення).

Відповідно до розпорядження адміністративної колегії Відділення від 26.04.2019 № 60/46-рп/к матеріали справи № 136-26.13/41-14/60-01/06.13 було прийнято до провадження Відділення та присвоєно номер, відповідно до номенклатури справ, № 43/60/46-рп/к.19.

Отже, подальший розгляд справи № 43/60/46-рп/к.19, розпочатої за ознаками вчинення КМДА порушення законодавства про захист економічної конкуренції, здійснювало Відділення.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» (01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16,

літ. «В»; ідентифікаційний код юридичної особи - 35265826) є юридичною особою, зареєстроване Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією 26.06.2007 (номер запису 1 070 107 0004 028799) має самостійний баланс, круглі печатки та фірмовий бланк.

Товариство здійснює свою діяльність як суб'єкт господарювання згідно з чинним законодавством та статутом (у новій редакції), затвердженим протоколом Загальних зборів Учасників від 20.05.2011 № 9 та зареєстрованим Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 13.07.2011 (надалі - Статут).

Згідно зі Статутом основними предметами діяльності Товариства є, зокрема, здійснення управлінської, посередницької, виробничої, постачальницької та іншої діяльності, а також надання послуг українським та іноземним юридичним і фізичним особам.

Основним видом діяльності ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» за КВЕД-2010 є: 68.32 - управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

Тобто, ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відділенням здійснено дослідження становища ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18 (надалі – Будинок, Житловий будинок), який утримується на балансі та управляється Товариством, відповідно до примірного переліку дій, передбачених підпунктами 2.1.1-2.1.11 Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України від 01.04.2002 № 317/6605 (надалі – Методика), та встановлено наступне.

Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», що у період з 29.10.2010 по 05.06.2013 надавало послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримувався на балансі та управлявся Товариством.

Вищенаведені послуги у розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є **товаром**

Товарними межами ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є, власники, співвласники та/або наймачі/орендарі квартир, житлових приміщень у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримувався на балансі та управлявся Товариством.

Часовими межами ринку визначено період з 29.10.2010 по 05.06.2013, тобто проміжок часу, протягом якого залишались незмінними структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

Територіальними межами ринку, які визначаються шляхом встановлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним, є будинки (житлові та нежитлові приміщення, що входять до його складу) та прибудинкова територія до будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18.

Бар'єри вступу на ринок та аналіз структури ринку (визначення частки на ринку).

Статтею 18 Житлового кодексу Української РСР передбачено, що управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником.

Відповідно до частини третьої статті 24 Житлового кодексу Української РСР жилий будинок може обслуговуватись тільки однією житлово-експлуатаційною організацією. Якщо для експлуатації будинків відомчого або громадського житлового

фонду не може бути створено житлово - експлуатаційну організацію, експлуатація будинків здійснюється безпосередньо відповідним підприємством, установою, організацією.

Згідно пункту 1.6. Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг, затвердженого наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.2005 № 60, виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно.

ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» уклало договір «Про надання послуг з утримання на балансі та управління житловим комплексом» від 26.08.2010 ВРА № 663818 з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку «Раїси Окіпної, 18» (надалі – Договір).

Відповідно до актів приймання-передачі житлового будинку від 29.10.2010, товариство з обмеженою відповідальністю «Д.І.А. Девелопмент» передало з балансу, а ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» прийняло на баланс з обліком на позабалансовому рахунку житловий будинок по вул. Раїси Окіпної, 18 у Дніпровському районі м. Києва.

Таким чином, Товариство утримувало на балансі та управляло будинком № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві, надаючи послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у зазначеному будинку.

Відповідно до Договору Товариство за плату надавало послуги з утримання на балансі зазначеного житлового комплексу та управління неподільним та загальним майном житлових комплексів, забезпечувало їх належну експлуатацію, надаючи споживачам (власникам, співвласникам та/або наймачам/орендарям квартири, житлового приміщення) житлово-комунальні послуги відповідної якості, вело бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством діяльність, здійснювало розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального та поточного ремонтів та утримання, а також несло відповідальність за їх експлуатацію згідно із законодавством.

З огляду на зазначене, ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» було єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надавала житлово-комунальні послуги у межах будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві, який утримувався на балансі та управлявся Товариством.

Отже, у власників, співвласників та/або наймачів/орендарів квартир, житлових приміщень у будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві, який утримувався на балансі та управлявся Товариством, була відсутня альтернатива в отриманні житлово-комунальні послуг у інших суб'єктів господарювання.

Таким чином, виходячи з положень статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у період з 29.10.2010 по 05.06.2013 ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» займало монопольне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримувався на балансі та управлявся Товариством, як таке, що не мало на цьому ринку жодного конкурента.

Статтею 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (у редакції, що була чинна до 01.05.2019) (надалі – Закон) передбачено, що учасниками у сфері житлово-комунальних послуг є власник, споживач та виробник. При цьому, відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Положеннями статті 1 Закону визначено, що виконавець – це суб'єкт господарювання, предметом якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору, а споживач - фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу.

Згідно з частиною другою статті 14 Закону ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються центральними органами виконавчої влади, національними комісіями, що здійснюють державне регулювання у відповідних сферах, та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

Положеннями статті 31 Закону передбачено, що порядок формування тарифів на кожний вид житлово-комунальних послуг другої групи визначає Кабінет Міністрів України.

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначено Порядком формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (до 18.08.2011 діяв Порядок затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529) (надалі - Порядок)

Порядок поширювався на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (виконавці), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках) та інших.

Відповідно до пункту 2 Порядку тарифи розраховуються окремо за кожним будинком, залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг.

У м. Києві тарифи на житлово-комунальні послуги встановлюються (затверджуються, погоджуються) виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) (надалі – КМДА).

Протягом періоду з 11.01.2011 до 05.06.2013 для Товариства по будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної у м. Києві діяли тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, встановлені розпорядженням КМДА від 24.12.2010 № 1164 «Про встановлення тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та їх структури і внесення змін до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради від 31.08.2009 № 978, № 979, від 14.08.2009 № 902, від 02.03.2010 № 114» (із змінами та доповненнями) (надалі – Розпорядження № 1164) у розмірі 13,03 грн за 1 кв. м (з ПДВ) загальної площі квартири (крім квартир першого поверху) та 11,20 грн за 1 кв. м (з ПДВ) загальної площі квартири першого поверху.

Слід зазначити, що наведений розмір тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у декілька разів перевищував середній розмір тарифів на вказані послуги у м. Києві.

Відповідно до пункту 3 Порядку під час установлення тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунком на 1 кв. метр загальної площі квартири будинку.

За інформацією Головного управління цінової політики виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), наданою до Відділення листом від 03.03.2012 № 09050/4-805 (вх. № 1367 від 12.03.2012) тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної в м. Києві розраховано відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529. Тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для будинку № 18 по вул. Раїси Окіпної встановлено розпорядженням КМДА від 24.12.2010 № 1164 на підставі наданих

розрахункових матеріалів та протоколу громадських слухань.

Відділенням здійснено аналіз витрат, наведених у деталізованому звіті щодо складових тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, розрахованих згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 (Форма № 2) по вул. Раїси Окіпної, 18 в м. Києві, за результатами якого було виявлено завищення окремих складових витрат на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що у свою чергу могло призвести до необґрунтованого завищення розміру тарифу на вказані послуги.

В ході розгляду справи Відділенням було встановлено, що згідно з актом приймання-передачі житлового будинку від 29.10.2010 ТОВ «Д.І.А. Девелопмент» передало на баланс ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» житловий будинок за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18. Згідно із додатком № 1 до вказаного акту приймання-передачі житлового будинку площа прибудинкової території становить 8235,54 кв. м. Зазначена площа підтверджується витягом з бази даних Державного земельного кадастру. Відповідно до статті 193 Земельного кодексу України Державний земельний кадастр містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок.

Відповідно до Типових норм часу та норм обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 04 серпня 1997 року № 59 (назва в редакції наказу, яка діяла на момент здійснення розрахунку тарифу) площа прибудинкової території визначається для обчислення нормативної чисельності двірників, яка необхідна для прибирання прибудинкової території.

При визначенні кількості двірників, необхідної для прибирання прибудинковою територією, обчислюється приведена площа прибудинкової території, яка розраховується виходячи з показників площ та об'єктів обслуговування, що містяться у вхідних даних, із застосуванням до цих показників еквівалентів приведення (коефіцієнтів), наведених в таблиці 22 Параграфу 33 Типових норм часу та норм обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду, а саме: проїзди та вулиці - коеф. 1,0; двори (асфальт) - коеф. 0,6; озеленення територій (газонів вулиць) - коеф. 0,6; озеленення територій (газонів дворів) - коеф. 0,3; ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого віку - коеф. 0,6; майданчики для відпочинку дорослого населення - коеф. 0,6 майданчики для занять фізкультурою - коеф. 0,6; майданчики для господарських цілей - коеф. 0,6; майданчики для стоянок автомашин - коеф. 0,6; зелені насадження (одне дерево до 10 років) - коеф. 10,0; каналізаційний колодезь - коеф. 40,0; дворовий туалет - коеф. 40,0; площа підвалів - коеф. 0,5.

Для обчислення приведеної площі прибудинкової території ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» надало комунальному підприємству «Головний інформаційно-обчислювальний центр» КМДА (надалі - КП «ГІОЦ») вхідні дані, зокрема, елементи (складові) прибудинкової території (проїзди та вулиці, ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого віку, майданчики для господарських цілей, майданчики для стоянок автомашин тощо) із зазначенням їх площ.

На підставі наданих Товариством вхідних даних КП «ГІОЦ» згідно з Типовими нормами часу та нормами обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду, здійснило розрахунок приведеної площі прибудинкової території, застосувавши до об'єктів обслуговування (елементів прибудинкової території), зазначених у вхідних даних, вищенаведені коефіцієнти приведення.

За результатами проведеного розрахунку отримано значення приведеної площі прибудинкової території - 12022,0980 кв. м (пункт 1 розділу 1 деталізованого звіту щодо складових тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій).

Отже, саме вказане значення наведеної площі прибудинкової території було використано при розрахунку витрат з прибирання прибудинкової території.

При цьому, як вбачається з матеріалів справи, розмір наведеної площі прибудинкової території, розрахованої для визначення кількості двірників, що її прибиратимуть, є меншим, ніж розмір земельної ділянки, яку було відведено для будівництва будинку (12201,00 кв.м) та яку фактично використовує ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент», сплачуючи згідно із законом земельний податок, що підтверджується витягом з бази даних Державного земельного кадастру від 14 червня 2012 року.

Таким чином, для цілей розрахунку витрат з прибирання прибудинкової території застосовується показник наведеної площі прибудинкової території, а для цілей розрахунку сплати податку на землю - показник фактичної площі земельної ділянки, відведеної для будівництва.

Так, для встановлення даних щодо економічної обґрунтованості тарифу під час підготовки Розпорядження № 1164 Головним управлінням цінової політики КМДА, в межах своєї компетенції, вже проводилася перевірка правильності розрахунку тарифу та його економічної обґрунтованості.

Головне управління цінової політики КМДА під час підготовки проектів розпоряджень та рішень про встановлення, затвердження, погодження цін та тарифів на товари і послуги, що встановлюються, затверджуються, погоджуються КМДА проводить експертизу, результатом якої є погодження проектів нормативно-правових актів КМДА, які містять питання ціноутворення та (або) застосування цін і тарифів.

Тобто, висновок про економічну обґрунтованість чи необґрунтованість тарифу може надавати лише уповноважений на те орган, в межах своєї компетенції, та лише за умови дотримання всієї процедури затвердження (погодження) тарифу, яка визначалася Порядком формування тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Чинним на момент формування тарифу ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій Порядком передбачалося отримання висновку щодо розрахунків економічно обґрунтованих планованих витрат з технічного обслуговування ліфтів під час формування тарифу на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

24 грудня 2009 року та 18 жовтня 2010 року Державною інспекцією з контролю за цінами в м. Києві був наданий висновок № 216 щодо економічної обґрунтованості витрат на послуги з вивезення побутових відходів та висновок № 49 щодо розрахунку економічно обґрунтованих планованих витрат на виробництво послуг з технічного обслуговування ліфтів відповідно.

Крім того, слід зазначити, що на момент здійснення розрахунку витрат з прибирання прибудинкової території були відсутні нормативно-правові акти, які б встановлювали вимоги щодо визначення розміру прибудинкової території.

Що стосується тарифу на прибирання сходових кліток, то відповідно до пункту 2 Порядку витрати з прибирання сходових кліток визначаються відповідною формулою. При цьому встановлено, що у Будинку немає квартир, розташованих на першому поверсі, а також немає нежитлових приміщень, які мають окремі виходи безпосередньо на сходові клітки будинку.

Отже, при розрахунку витрат з прибирання сходових кліток використано значення сумарної загальної площі квартир та нежитлових приміщень у Житловому будинку, які мають окремі виходи безпосередньо на сходові клітки, а саме: 26958,8 кв.м (пункт 1 розділу 2 деталізованого звіту), що підтверджується Свідомством про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил.

Таким чином, значення загальної площі квартир, розташованих на першому поверсі, що міститься у вхідних даних для розрахунку тарифів на послуги (192,430 кв.м), ніяким чином не вплинуло на розмір витрат з прибирання сходових кліток та, відповідно, на розрахунок тарифу, що був затверджений для Будинку.

Що стосується тарифу вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, переобладнання, утилізація, знешкодження та захоронення), згідно з пунктом 2 Порядку тарифи (нормативні витрати, пов'язані з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій) розраховуються окремо за кожним будинком, залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг, з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій, а також з урахуванням типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій згідно з додатком до Порядку. Оскільки на момент здійснення розрахунку тарифу у Будинку не було зареєстровано жодної особи, під час розрахунку витрат з вивезення побутових відходів ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» виходило з планових показників фактичного надання цих послуг, в тому числі із запланованої кількості осіб, які будуть зареєстровані у Будинку.

Використання планових показників при розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є цілком зрозумілим та логічним, оскільки на етапі формування тарифу виконавець послуг не має можливості заздалегідь знати та точно визначити та прорахувати свої витрати, пов'язані з наданням зазначених послуг.

Тому, згідно із Розпорядженням КМДА «Про впорядкування надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в м. Києві» від 09.03.2011 № 307, яким затверджені «Основні умови надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (надалі – Основні умови), виконавці житлово-комунальних послуг здійснюють перерахунки розміру тарифу на послуги для кожного будинку, виходячи з фактично понесених на протяжі звітнього року витрат для відповідного будинку в межах структури, періодичності та строків надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, до повного їх відшкодування.

Таким чином, законодавчо передбачено, що тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій розраховується на підставі планових показників, а виконавець послуг щорічно, виходячи із фактично понесених протягом звітнього року витрат з надання послуг, зобов'язаний здійснити перерахунок розміру тарифу.

Поточний ремонт конструктивних елементів внутрішньо будинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, тарифи (нормативні витрати, пов'язані з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій) розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг (пункт 2 Порядку).

Пунктом 18 Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій встановлено, що витрати з проведення поточного ремонту конструктивних елементів, внутрішньо будинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, розташованих на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території, визначаються з урахуванням кошторисної вартості кожного виду робіт відповідно до державних будівельних норм та правил.

Відповідно до пункту 5 Основних умов у разі ненадання, надання не в повному обсязі та надання послуг неналежної якості виконавці по закінченні звітнього року у продовж першого кварталу наступного за звітнім роком, перераховують споживачам плату за послуги згідно з вимогами до якості послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженими цим розпорядженням (крім поточного ремонту).

Виключення поточного ремонту з переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, плата за які підлягає перерахуванню виходячи з фактично понесених протягом звітнього року витрат на їх надання, зумовлене тим, що по-перше,

законодавством не визначено чітких вимог до періодичності проведення поточного ремонту у багатоквартирних жилих будинках.

У зв'язку з цим, Міністерство регіонального розвитку та будівництва України у листі від 15.07.2009 № 9/9-1056 роз'яснило, що поточний ремонт повинен провадитись з періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт (реконструкцію).

Крім цього, кошти, які надходять від населення у складі плати за послуги по складовій «Поточний ремонт», обліковуються виконавцями послуг окремо та використовуються виключно на поточний ремонт житлового будинку (підпункт 8.5 пункту 8 Основних умов).

Аналогічну правову позицію щодо обґрунтування складових тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для будинку по вул. Раїси Окіпної, 18 в м. Києві висловив Окружний адміністративний суд м. Києва у постанові від 20.07.2012 по справі № 2а-3416/12/2670.

Таким чином, розрахунок витрат на проведення поточного ремонту проводився ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» на підставі планових кількісних показників виконання робіт з поточного ремонту та кошторисів на проведення відповідних видів ремонтних робіт. Вказані кошториси були надані у встановленому порядку Головному управлінню з питань цінової політики КМДА листом від 19.10.2010 № 174.

Враховуючи викладене, дії ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» не містять ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів.

Згідно з частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монополієне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, зокрема обмеження конкурентоспроможності інших суб'єктів господарювання або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Саме по собі монополієне (домінуюче) становище того чи іншого суб'єкта господарювання на ринку не є правопорушенням. Таким є лише зловживання домінуванням на відповідному ринку.

Зловживання домінуючим становищем – антиконкурентна ринкова поведінка, до якої може вдаватися домінуючий суб'єкт господарювання з метою збереження або покращення свого ринкового становища.

Особливістю цього виду порушення законодавства про захист економічної конкуренції є здійснення суб'єктом господарювання, який займає монополієне становище на ринку, таких дій, що були б неможливі в умовах ефективної конкуренції на ринку.

Таким чином, наведені дії ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» не можуть бути кваліфіковані як порушення законодавства про захист економічної конкуренції.

Враховуючи наведене, у ході розгляду справи № 43/60/46-рп/к.19 не виявлено обставин, які можуть бути доказами у справі, та відповідно, свідчити про наявність у діях ТОВ «Сент Софія Проперті Менеджмент» під час надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкової території у межах будинку за адресою: м. Київ, вул. Раїси Окіпної, 18, який утримувався на балансі та управлявся Товариством, порушень, передбачених пунктом другим статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на відповідному ринку.

Згідно з абзацом шостим статті 49 Закону України «Про захист економічної

конкуренції» розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті, якщо, зокрема, не доведено вчинення порушення.

У зв'язку з наведеним, керуючись статтями 7, 12, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (із змінами та доповненнями), та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 43/60/46-рп/к.19.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення органів Антимонопольного комітету України у двомісячний строк з дня одержання може бути оскаржене до господарського суду.

**Голова адміністративної колегії -
Голова відділення**

О. Хмельницький