



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«29» жовтня 2020 року

№ 60/67-р/к

справа № 56-3.5/3-2020

м. Київ

*Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції*

Андрушівською міською радою Житомирської області (її виконавчим комітетом) (далі – Міська рада) не було призначено на конкурсних засадах управителів багатоквартирних будинків у м. Андрушівка Житомирської області, власники яких самостійно не визначилися із формою управління такими будинками.

Регіональні ринки послуг з управління багатоквартирними будинками в межах Житомирської області є конкурентним, оскільки участь у конкурсах на визначення управителя таких будинків може прийняти не менше 15 суб'єктів господарювання, які зареєстровані як в межах Житомирської області, так і поза її межами.

Отже, наведена бездіяльність Міської ради може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг із управління багатоквартирними будинками у м. Андрушівка.

За результатами розгляду справи № 56-3.5/3-2020 таку бездіяльність Андрушівської міської ради (її виконавчого комітету) кваліфіковано як порушення, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (антиконкурентні дії/бездіяльність органу місцевого самоврядування).

Андрушівську міську раду (її виконавчий комітет) зобов'язано припинити вказане порушення законодавства про захист економічної конкуренції у двомісячний строк з дня отримання цього рішення шляхом проведення у відповідності до вимог чинного законодавства конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків у м. Андрушівка Житомирської області, власники яких самостійно не визначилися із формою управління такими будинками.

Адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 56-3.5/3-2020 про порушення Андрушівською міською радою (її виконавчим комітетом) законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді бездіяльності органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками м. Андрушівка

Житомирської області, та подання Відділу досліджень і розслідувань в Житомирській області від 24.07.2020 № 60-03/145п з попередніми висновками у зазначеній справі,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Під час виконання завдань, покладених на органи Антимонопольного комітету Законом України «Про Антимонопольний комітет України», Житомирським обласним територіальним відділенням Антимонопольним комітетом України (далі – Відділення) здійснювався контроль за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирних будинків у Житомирській області, за результатами якого адміністративна колегія Відділення, на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», надала Міській раді обов'язкові для розгляду рекомендації від 03.10.2018 № 56/55-рп/к (далі – Рекомендації) вжити заходів щодо припинення бездіяльності, яка містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом проведення конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків у відповідності до умов 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 в Міністерстві юстиції України 24.06.2016 за № 893/29023.
- (2) У зв'язку з невиконанням Рекомендацій, розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 20.03.2020 № 56/3-рп/к розпочато розгляд справи № 56-3.5/3-2020 за ознаками вчинення Андрушівською міською радою (її виконавчим комітетом) порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді бездіяльності органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками.
- (3) Відповідно до розпорядження Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (зі змінами) з 02 червня 2020 року функції Відділення, передбачені Положенням про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженим розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5481 (зі змінами), виконує Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.
- (4) Листом від 27.07.2020 № 60-02/4078 Андрушівській міській раді (її виконавчому комітету) надіслано копію подання від 24.07.2020 № 60-03/145п про попередні висновки у справі № 56-3.5/3-2020 (далі – Подання).
- (5) Станом на дату прийняття рішення у справі Міська рада будь-яких заперечень чи зауважень на Подання не надала.

2. Відповідач

- (6) Відповідачем у справі є Андрушівська міська рада (її виконавчий комітет) (13401, Житомирська обл., м. Андрушівка, площа Т.Г. Шевченка, буд. 7;

ідентифікаційний код юридичної особи 24706710).

- (7) Як вбачається із відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Міська рада є юридичною особою, зареєстрованою 26.07.1994, номер запису 1 281 120 0000 000357.
- (8) Організаційно – правова форма Міської ради: орган місцевого самоврядування.
- (9) Основний вид діяльності: державне управління загального характеру (КВЕД 84.11).
- (10) Одним з основних законів, якими керується у своїй діяльності Міська рада, є Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (11) Статтею 25 Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.
- (12) Статтею 30 Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі житлово-комунального господарства належить призначення у випадках та порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку.

3. Обставини справи

- (13) Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон) визначені особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, врегульовано правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
- (14) Відповідно до статті 1 Закону багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.
- (15) *Співвласник багатоквартирного будинку* (далі – Співвласник) – власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. *Управитель багатоквартирного будинку* (далі – Управитель) – 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.
- (16) Положення Закону застосовуються до відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».
- (17) Статтею 13 встановлено, що Закон набирає чинності з 1 липня 2015 року.
- (18) Одночасно, пунктом 4 статті 13 Закону встановлено, що до визначення

співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності Законом.

- (19) Пунктом 5 цієї статті зазначено, що у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності 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.
- (20) У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.
- (21) Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.06.2016 за № 893/29023 (далі – Порядок).
- (22) Порядок визначає процедуру 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.
- (23) Відповідно до Порядку 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.
- (24) Із складеного переліку організатор конкурсу визначає об'єкти конкурсу.
- (25) Для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити:
- 1) найменування, місцезнаходження організатора конкурсу;
 - 2) прізвище, посаду та номери контактних телефонів осіб, уповноважених

здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу;

3) примірний перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком, наведених у додатку 1 до Порядку;

4) вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила;

5) найменування об'єкта конкурсу чи перелік об'єктів конкурсу;

6) технічну характеристику кожного об'єкта конкурсу за показниками згідно з додатком 2 до Порядку;

7) критерії оцінки конкурсних пропозицій:

- ціна послуги, що включає відповідно до статті 12 Закону, зокрема, витрати на утримання і проведення ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку та його прибудинкової території, винагороду управителю з розрахунку на 1 м² загальної площі об'єкта конкурсу;

- рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

- наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);

- фінансова спроможність учасника конкурсу;

- наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства;

8) вимоги до конкурсних пропозицій та перелік документів, оригінали або копії яких подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання;

9) порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації;

10) дату огляду об'єктів конкурсу та доступу до них;

11) інформацію про:

- наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

- невиконані зобов'язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі;

12) способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій;

13) місце, дату та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

- (26) Отже, Законом запроваджені конкурентні відносини на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками, що дозволяє мешканцям даних будинків безпосередньо чи за допомогою конкурсу, якій відповідно до вимог Порядку повинен бути проведений органами місцевого самоврядування, вибрати найкращого управителя будинку.
- (27) Під час проведення Відділенням дослідження щодо виконання умов Закону в частині проведення відповідних конкурсів Андрушівська міська рада листом від 06.08.2018 № 02-19/291 (вх. Відділення від 08.08.2018 № 56-01/1270) повідомила, що станом на 01.01.2018 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків не створено у 32 житлових будинках м. Андрушівка Житомирської області.
- (28) За інформацією, наданою Міською радою листом від 18.09.2018 № 02-19/334 (вх. Відділення від 24.09.2018 № 56-01/1497), конкурс на визначення управителів вказаних багатоквартирних житлових будинків Андрушівською міською радою не проводився, при цьому мешканці цих будинків не виявляють бажання щодо створення ОСББ.

- (29) Тобто, станом на 18.09.2018 Міською радою не було призначено на конкурсних засадах управителів багатоквартирних будинків, власники яких самостійно не визначилися із формою управління такими будинками.
- (30) Наведене може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг із управління багатоквартирними будинками у м. Андрушівка.
- (31) Разом з тим, регіональні ринки послуг з управління багатоквартирними будинками в межах Житомирської області є достатньо конкурентним, оскільки участь у конкурсах на визначення управителя таких будинків може прийняти не менше 15 суб'єктів господарювання, які зареєстровані як в межах Житомирської області, так і поза її межами.
Наприклад: ПП «ВЖРЕП № 4», ПП «КВЖРЕП № 8», ПП «Крошня-ВЖРЕП № 4», ПП «Нова Крошня-ВЖРЕП № 4», ПП «ЖЕП № 1 м. Житомира», ПП «ВЖРЕП № 15» Житлової керуючої компанії, ПП «Євро Сервіс Плюс», ТОВ «Керуюча компанія «КомЕнерго-Житомир», ТОВ «Управляюча компанія «Полісся», ТОВ «Керуюча компанія «Домком Житомир», ПП «Коростенський житловий сервіс № 5», МКВЖРЕП № 7 (м. Бердичів) тощо.
- (32) Таким чином, бездіяльність Андрушівської міської ради (її виконавчого комітету) щодо не проведення конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків, у відповідності до вимог пункту 5 статті 13 Закону, була кваліфікована Відділенням як така, що містить ознаки порушення, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді бездіяльності органів місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками.
- (33) Враховуючи те, що бездіяльність Міської ради не призвела до суттєвого обмеження конкуренції, не завдала значних збитків суспільству, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», адміністративна колегія Відділення надала Андрушівській міській раді (її виконавчому комітету) Рекомендації.
- (34) Про результати розгляду Рекомендацій Міська рада повинна була повідомити Відділення протягом двох місяців з дня їх отримання.
- (35) Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані.
- (36) Зважаючи на те, що станом на 14.01.2019 інформація від Андрушівської міської ради чи її виконавчого комітету щодо результатів розгляду Рекомендацій до Відділення не надходила, Міській раді було надіслано вимогу від 15.01.2019 № 56-02/90 про надання інформації стосовно вжиття заходів для виконання вказаних рекомендацій.
- (37) Аналогічні вимоги надсилались Відділенням на адресу Міської ради 22.02.2019 (№ 56-02/361), 13.03.2019 (№56-02/474), 10.05.2019 (№ 56-02/956) та 23.12.2019 (№ 56-02/2166), проте жодної відповіді на ці вимоги не було надано.
- (38) Отже, станом на 28.04.2020 Андрушівською міською радою не було припинено бездіяльність щодо не проведення конкурсу на визначення управителів

багатоквартирних будинків, у відповідності до вимог пункту 5 статті 13 Закону, тобто Міська рада не допустила конкурентної боротьби – конкуренції у правовому полі між учасниками ринку послуг з управління багатоквартирними будинками у м. Андрушівка Житомирської області.

4. Правова кваліфікація дій відповідача та висновки у справі

- (39) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (далі – Закон¹) прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь – які інші дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції є антиконкурентними діями органів місцевого самоврядування.
- (40) Згідно зі статтею 144 Конституції України органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.
- (41) Частиною другою статті 4 Закону¹ визначено, що органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь – яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.
- (42) Виконання органами місцевого самоврядування зобов'язання щодо сприяння розвитку конкуренції та не вчинення будь – яких дій, що можуть мати негативний вплив на конкуренцію, здійснюється шляхом створення відповідно до вимог чинного законодавства умов, за яких здобуття суб'єктами господарювання переваг над іншими суб'єктами господарювання повинно відбуватися саме завдяки власним досягненням, що є головною ознакою конкуренції.
- (43) Недотримання органами місцевого самоврядування зазначених принципів призводить до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції та, відповідно, до незабезпечення заходів, що сприяють розвитку економічної конкуренції та обмеженню монополізму.
- (44) Відповідно до частини третьої статті 18 Господарського кодексу України органам державної влади та органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам забороняється приймати акти та вчиняти дії, які усувають конкуренцію або необґрунтовано сприяють окремим конкурентам у підприємницькій діяльності, чи запроваджують обмеження на ринку, не передбачене законодавством.
- (45) У свою чергу, частиною другою статті 25 Господарського кодексу України передбачено, що органам державної влади і органам місцевого самоврядування, які регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.
- (46) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону¹ вчинення антиконкурентних дій органів влади забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

- (47) Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону¹ антиконкурентні дії органів влади є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.
- (48) Тобто, згідно із вимогами законодавства про захист економічної конкуренції суб'єкти господарювання, що діють на певному товарному ринку повинні знаходитись в рівних умовах.
- (49) Отже, бездіяльність Адрушівської міської ради (її виконавчого комітету) щодо не проведення конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків, у відповідності до вимог пункту 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», становлять порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

5. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (50) Станом на дату прийняття рішення у справі Міська рада будь-яких заперечень чи міркувань на подання з попередніми висновками не надала.

6. Остаточні висновки у справі

- (51) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок про те, що бездіяльність Адрушівської міської ради (її виконавчого комітету) щодо не проведення конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків, у відповідності до вимог пункту 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді бездіяльності органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками у м. Андрушівка Житомирської області.
- (52) Відповідно до статті 51 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушення законодавства про захист економічної конкуренції тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

Враховуючи наведене та керуючись статтями 7, 12, 12¹ і 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 та 52 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, 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, 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) (зі змінами), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, що Андрушівська міська рада Житомирської області (її виконавчий комітет) (13401, Житомирська обл., м. Андрушівка, площа Т.Г.Шевченка, буд. 7; ідентифікаційний код юридичної особи 24706710) вчинила порушення, передбачене пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді бездіяльності органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками м. Андрушівка Житомирської області.

2. Зобов'язати Андрушівську міську раду (її виконавчий комітет) у двомісячний строк з дня отримання рішення адміністративної колегії Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України припинити порушення, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього рішення, шляхом проведення у відповідності до вимог чинного законодавства конкурсу на визначення управителів багатоквартирних будинків у м. Андрушівка Житомирської області, власники яких самостійно не визначилися із формою управління такими будинками.

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