



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РЕКОМЕНДАЦІЇ

#### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

---

«14» квітня 2016 року

№ 9-рк

м. Київ

Про припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, та усунення причин і умов, що йому сприяють

Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуло заяву об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Садовий-25» (вх. від 25.12.2015 № 01-11-107) (далі-Заява) щодо зловживання монопольним становищем на ринку надання житлово-комунальних послуг товариством з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс», Товариство).

За результатами аналізу документів та інформації, наданих Товариством на вимогу голови Відділення від 27.01.2016 № 02-06/252 встановлено наступне.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» (03683, м. Київ, проспект Науки 63, ідентифікаційний код 39074331) є юридичною особою, зареєстроване 30.01.2014 (номер запису в єдиному державному реєстрі 1068 102 0000 035730), має самостійний баланс, розрахункові, валютні та інші рахунки в банках, круглу печатку, штампи і бланки зі своїм найменуванням, власний товарний знак, емблему та інші реквізити.

Основними видами діяльності ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» за КВЕД – 2010 є: 80.30 – проведення розслідувань; 81.22 – інша діяльність із прибирання будинків і промислових об'єктів; 68.32 – управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту; 35.30 – розподілення електроенергії; 35.22 – розподілення газоподібного палива через місцеві (локальні) трубопроводи; 35.30 – постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» є суб'єктом господарювання.

Розпорядженням від 06.03.2015 № 109 Дніпровська районна в місті Києві державна адміністрація визначила ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» балансоутворювачем секцій № № 2,

3,4,5 першої черги будівництва житлового будинку № 25-А на вулиці Комбінатній у Дніпровському районі міста Києва.

Згідно з актом приймання-передачі об'єкта в управління (з управління) від 01.04.2015 Товариство прийняло в управління будинок № 25-А (будинок № 1) на вулиці Комбінатній у Дніпровському районі міста Києва.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» у період з 01.04.2015 по поточний період 2016 року, було єдиною житлово-експлуатаційною організацією, яка надавала послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Києва, де розташований будинок за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А, (далі - Будинок), який знаходиться на обслуговуванні Товариства.

Специфіка діяльності суб'єктів господарювання на ринках житлово-комунальних послуг, в тому числі, на ринках послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, має певні особливості.

Споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – Послуги з утримання) є фізичні та юридичні особи, які є власниками або користувачами житлових та нежитлових приміщень, розташованих у будинках, переданих Товариству на баланс (в управління) та/або обслуговування. Особливості Послуг з утримання (зокрема, цілісність внутрішньобудинкових мереж, прибудинкової території тощо) обумовлюють можливість їх надання власникам та користувачам приміщень одного будинку (групи будинків) лише одним суб'єктом господарювання.

Так, відповідно до статті 24 Житлового кодексу УРСР для експлуатації житлового фонду створюються житлово-експлуатаційні організації (далі – ЖЕО), діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку. ЖЕО забезпечують схоронність житлового фонду і належне його використання, обслуговування мешканців, контроль додержання правил користування житловими приміщеннями, утримання житлового будинку та прибудинкової території. При цьому, будинок може обслуговуватися тільки однією ЖЕО.

Специфіка ринку Послуг з утримання полягає в тому, що суб'єкт ринку надає їх всім власникам та користувачам приміщень одного будинку, при цьому окремому споживачеві багатоквартирного будинку неможливо:

- відмовитися від цих послуг та їх виконавців;
- обрати іншого надавача послуг.

Отже, ринок Послуг з утримання, на якому здійснює діяльність ТОВ «Форвард Київ-Сервіс», характеризується наявністю певних організаційних бар'єрів.

Відповідно до вищевикладеного, окремий споживач не може відмовитись від отримання послуги суб'єкта господарювання, на обслуговування якому передано відповідний житловий фонд, та обрати між кількома продавцями (надавачами) послуг такого виконавця послуг, що надає їх за найбільш прийнятними умовами та вартістю.

Відтак, у власників (наймачів) квартир у Будинку, відсутня альтернатива в отриманні житлово-комунальних послуг.

Таким чином, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» за результатами діяльності у період з 01.04.2015 по поточний період 2016 року, має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Києва, де розташований будинок за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А, який знаходиться на обслуговуванні Товариства.

Статтею 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на

забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Цією ж статтею визначено, що утримання будинків і прибудинкових територій – це господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Регуляторами впливу на якість, обґрунтованість цін (тарифів), умови тощо надання житлово-комунальних послуг виступають відповідні державні органи, які, в тому числі, забезпечують контроль за дотриманням виконавцями/виробниками вимог стандартів, нормативів, норм, порядків і правил та видання приписів щодо усунення порушень у межах, встановлених законодавством.

Статтею 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон) передбачено, що учасниками у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник.

Згідно із статтею 1 Закону, виконавець – це суб'єкт господарювання, предметом діяльності 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.

Положеннями статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що до повноважень виконавчих органів міських рад належить встановлення тарифів на комунальні послуги.

Згідно із статтею 7 Закону, до повноважень органів місцевого самоврядування належить встановлення тарифів на житлово-комунальні послуги, визначення виконавця житлово-комунальних послуг.

Відповідно до частини другої статті 14 Закону, ціни/тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій формуються і затверджуються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень, визначених законом.

Положеннями частини першої 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) (далі – Порядок).

Порядок поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (виконавців), 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.

Пунктом 3 Порядку передбачено, що під час встановлення тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири.

Згідно із частиною другою статті 31 Закону, виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

Відповідно до частини третьої статті 31 Закону, органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання).

У місті Києві тарифи на комунальні послуги та послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій встановлюються (затверджуються) виконавчим органом Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) (далі - КМДА), крім тарифів, які встановлюються Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері комунальних послуг.

Листом від 16.02.2016 (вх. Відділення від 22.02.2016 № 01-11-530) ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» повідомило Відділення, що для будинку за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А, тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не встановлено відповідними розпорядженнями КМДА.

Відповідно до пункту 2 Порядку, 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.

За таких обставин, зазначені дії Товариства можуть призвести до ущемлення інтересів власників (наймачів) квартир у Будинках, які сплачували за надані послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за тарифом, який не встановлено розпорядженням КМДА, як це визначено чинним законодавством.

Таким чином, дії ТОВ «Форвард Київ-Сервіс», які полягають у нарахуванні власникам (наймачам) квартир у будинку за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А плати за надані послуги з утримання будинку і споруд та прибудинкової території за тарифом, який не затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київською міською державною адміністрацією) для цього будинку, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Києва, де розташований будинок, за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Разом з тим, оскільки такі дії ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» не завдали значних збитків окремим суб'єктам господарювання чи суспільству, та з метою припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі частини першої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс» (03683, м. Київ, проспект Науки 63, ідентифікаційний код 39074331) обов'язкові для розгляду

## РЕКОМЕНДАЦІЇ:

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс» виконати заходи щодо припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, шляхом розроблення та подання на затвердження до виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для будинку, розташованого за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25-А, який знаходяться на обслуговуванні Товариства, у відповідності до Порядку формування тарифів на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу формування тарифів на житлово-комунальні послуги», протягом двох місяців з дня отримання цих рекомендацій.

Рекомендації Адміністративної колегії Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами та особами, яким вони надані.

Про результати розгляду цих рекомендацій необхідно повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у встановлений для виконання строк та надати копії підтверджуючих документів.

Відповідно до статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у разі виконання рекомендацій провадження у справі не розпочинається.

Голова адміністративної колегії

О. Хмельницький