



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

07.06.2016

№ 19-рк

м. Київ

Товариство з обмеженою відповідальністю
«КП «Українська житлова компанія»
вул. Маршала Гречка, 13, оф. 709
м. Київ, 04136

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 гр. Ситник С.Є. від 11.03.2016 (вх. від 14.03.2016 № 01-10-99-С) (далі-Заява) щодо ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції товариством з обмеженою відповідальністю «КП «Українська житлова компанія» (далі – ТОВ «КП «Українська житлова компанія», Товариство).

За результатами аналізу документів та інформації, наданих Товариством на вимогу голови Відділення від 13.04.2016 № 02-06/1343 встановлено наступне.

ТОВ «КП «Українська житлова компанія» (04136, м. Київ, вул. Маршала Гречка, 13, офіс 709, ідентифікаційний код 38965411) є юридичною особою, зареєстроване 05.11.2013 (номер запису в єдиному державному реєстрі 1071 102 0000 031361), 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 «КП «Українська житлова компанія» за КВЕД – 2010 є: 81.10 – комплексне обслуговування об'єктів; 81.21 – загальне прибирання будинків; 68.32 – консультування з питань комерційної діяльності й керування.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТОВ «КП «Українська житлова компанія» є суб'єктом господарювання.

Наказом від 20.02.2015 № 00034/0/8-15 публічне акціонерне товариство «Холдингова компанія «Київміськбуд» передало на обслуговування і експлуатацію

житлові будинки № 1, № 2, № 3 з вбудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами соціально побутового призначення по вул. Обухівській, 135-А у Святошинському районі м. Києва (далі – будинки за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6) ТОВ «КП «Українська житлова компанія». А згідно з Актами прийому-передачі ТОВ «КП «Українська житлова компанія» прийняло в обслуговування та експлуатацію вищезазначені будинки.

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, згідно із абзацом третім статті 24 Житлового Кодексу Української РСР, жилий будинок може експлуатуватися 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.

Разом з тим, 1 липня 2015 набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», відповідно до якого співвласники багатоквартирного будинку отримали право самостійно обирати форму управління будинком, визначати управителя, вирішувати питання утримання, поточного та капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

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 «КП «Українська житлова компанія», 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 будинках, відсутня альтернатива в отриманні послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Таким чином, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ «КП «Українська житлова компанія» за результатами діяльності у період з 20.02.2015 по 07.06.2016 року, має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Києва, де розташовані будинки за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6, які знаходяться 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 10.05.2016 № 173 (вх. Відділення від 18.05.2016 № 01-11-1357) ТОВ «КП «Українська житлова компанія» повідомило Відділення, що для будинків за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6, тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій перебуває в стадії розрахунку.

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 «КП «Українська житлова компанія», які полягають у нарахуванні власникам (наймачам) квартир у будинках за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6 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 монополієм (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території міста Києва, де розташовані будинки, за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6, 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 «КП «Українська житлова компанія» 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 «КП «Українська житлова компанія» (04136, м. Київ, вул. Маршала Гречка, 13, офіс 709, ідентифікаційний код 38965411) обов'язкові для розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

ТОВ «КП «Українська житлова компанія» вжити 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 будинків, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Антонова-Овсієнка, 4, 4-А, 6, які 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

Члени адміністративної колегії:

(підпис)

О. Білянський

(підпис)

Г. Мінченко

(підпис)

К. Куракова

(підпис)

В. Коваленко

(підпис)

Л. Маракіна

Доповідач

Бобякін А.В.

(підпис)

**Т. в. о. начальника
юридичного сектору**

(П.І.Б.)

(підпис)

Секретар колегії

(П.І.Б.)

(підпис)