



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«24» жовтня 2017 року

№ 21-рк

м. Київ

Товариство з обмеженою
відповідальністю
«Управляюча компанія
«Комфорт Сервіс 2»

пров. Приміський, 14, прим. 7, .
с. Святопетрівське,
Києво-Святошинський р-н,
Київська обл., 08141

*Щодо припинення дій, які містять
ознаки порушення законодавства
про захист економічної конкуренції,
усунення причин виникнення цього
порушення і умов, що йому сприяли*

На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 07.07.2017 № 14-01/246-АМ Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуто заяву Капаруліної І.М. (з додатком до неї) щодо порушення законодавства про захист економічної конкуренції товариством з обмеженою відповідальністю «Управляюча Компанія «Комфорт Сервіс 2» (далі – ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», Товариство²) (далі – Заява²) (вх. Відділення від 11.07.2017 № 01-10-92-К, від 02.08.2017 № 01-03-2161), звернення Капаруліної І.М. від 31.07.2017 (вх. Відділення від 20.09.2017 № 01-10-197-3В) та встановлено наступне.

03.11.2015 року до Відділення надійшла колективна заява мешканців житлового масиву «Петрівський квартал» щодо порядку встановлення тарифів на послуги з утримання житлових будинків та прибудинкових територій, які надаються товариством з обмеженою відповідальністю «Управляюча Компанія «Комфорт Сервіс» (далі – ТОВ «УК «Комфорт Сервіс», Товариство¹) (вх. Відділення від 03.11.2015 № 01-10-179-Ко) (далі – Заява¹), під час розгляду якої Відділенням було встановлено, що згідно актів приймання-передачі житлових будинків на баланс, **ТОВ «УК «Комфорт Сервіс»** передано на баланс житлові будинки, що розташовані по бульв. Т. Шевченка №№ 1, 3, 5, 7, 9; бульв. Л. України №№ 6, 2, 4, 8, 2-а, 4-а, 4-б, 6-а, 6-б на території житлового масиву «Петрівський квартал».

ТОВ «УК «Комфорт Сервіс» розробило тарифи на послуги з утримання будинку та прибудинкової території для житлових будинків, які обслуговуються Товариством¹ (знаходяться на його балансі), та надало вищезазначений розрахунок тарифу до

Петрівської сільської ради Києво- Святошинського району Київської області (далі – Петрівська сільська рада) на погодження.

Рішенням Петрівської сільської ради від 18.08.2015 № 3516, зокрема:

1. Визнано ТОВ «УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкових територій по бульв. Т. Шевченка №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6-а, 7, 8, 9, 10, по вул. Б. Хмельницького №№ 1, 1-а, 3, 5, 7, 9, 1-б, 1-в, 5-б, 5-в, 9-б, 9-в на території житлового масиву «Петрівський квартал».

2. Погоджено ТОВ «УК «Комфорт сервіс» тариф на утримання будинків та прибудинкової території за 1 кв.м. по бульв. Т. Шевченка №№ 1, 2, 5, 6, 6-а, 9, 10 – **5,70 грн**; №№ 3, 4, 7, 8 – **5,50 грн**; по вул. Б.Хмельницького №№ 1, 3, 7, 9, 1-а, 1-б, 1-в, 5-б, 5-в, 9-б, 9-в – **5,50 грн**, № 5 – **5,70 грн**.

Рішенням Петрівської сільської ради від 28.09.2015 № 3552, зокрема:

1. Визнано ТОВ «УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкових територій по бульв. Л. Українки №№ 2, 2-а, 4, 4-а, 4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 на території житлового масиву «Петрівський квартал».

2. Погоджено ТОВ «УК «Комфорт сервіс» тариф на утримання будинків та прибудинкової території за 1 кв.м. по бульв. Л. Українки №№ 2, 4, 6, 8 – **5,70 грн**; по бульв. Л. Українки №№ 2-а, 4-а, 4-б, 6-а, 6-б – **5,50 грн**.

Виходячи з Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 5.03.2002 № 49-р, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 01.04.2002 року за № 317/6605 (із змінами) (далі – Методика), Відділенням здійснено дослідження становища ТОВ «УК «Комфорт сервіс» на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та встановлено, що відповідно до абзацу другої частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (далі – Закон) ТОВ «УК «Комфорт Сервіс» має ознаки суб'єкта господарювання, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у межах групи будинків, що обслуговуються Товариством¹ (знаходяться на його балансі).

При цьому, в ході аналізу порядку формування тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, було встановлено, що розрахунок вартості цієї послуги, яку надає ТОВ «УК «Комфорт Сервіс», не відповідає вимогам Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (із змінами) (далі – Порядок).

Зокрема, Відділенням було встановлено, що розрахунок витрат на окремі складові послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є єдиним для всіх будинків або для групи будинків, що обслуговуються ТОВ «УК «Комфорт сервіс». В той же час, **Порядком передбачено здійснення такого розрахунку окремо за кожним будинком.**

Крім того, Товариством¹ при розрахунку витрат на прибирання прибудинкової території були включені площі житлових та нежитлових приміщень, які не відповідають технічній документації. Сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку квартир та нежитлових приміщень), яка використовувалась при розрахунку витрат на прибирання прибудинкової території, була однаковою для всіх будинків, що перебувають на обслуговуванні (на балансі) ТОВ «УК «Комфорт Сервіс», що суперечило даним, які відображені в актах приймання-передачі на баланс житлових будинків.

З огляду на зазначене, адміністративною колегією Відділення було надано обов'язкові для розгляду рекомендації від **26.04.2016** № 11-рк (далі – Рекомендації), якими запропоновано ТОВ «УК «Комфорт сервіс» припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, а також усунути причини виникнення порушення, умов, що йому сприяли, шляхом приведення тарифів на послуги з утримання

будинків, споруд та прибудинкової території, які застосовуються Товариством¹, у відповідність до вимог Порядку.

Листом від 06.06.2016 № 437 (вх. Відділення від **21.06.2016 № 01-11-1626**) ТОВ «УК «Комфорт сервіс» надало відповідь щодо виконання положень Рекомендацій, у якій зазначило, що тарифи на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій було розраховано Головним інформаційно-обчислювальним центром м. Києва на підставі розрахунків нормативних витрат ТОВ «УК «Комфорт сервіс» згідно з Порядком. Крім того, відповідно до проектної документації житлових будинків, зокрема, № 4-А, 4-Б, 6-А, 6-Б розташованих по бульв. Л.Українки в с. Святопетрівське – загальна площа кожного з будинків ідентична загальній площі житлового будинку № 2-А, розташованого по бульв. Л. Українки в с. Святопетрівське.

11.07.2017 до Відділення надійшла заява Капаруліної І.М., яка мешкає в житловому будинку по бульв. Л.Українки, 6 с. Святопетрівське Києво-Святошинського р-ну Київської обл., щодо порушення законодавства про захист економічної конкуренції **ТОВ «УК «Комфорт сервіс 2» (діючий управитель)** під час встановлення/зміни тарифів на послуги з утримання житлових будинків та прибудинкових територій, обслуговування яких здійснювалось ТОВ «УК «Комфорт сервіс» (Заява²).

Під час розгляду Заяви² Відділенням було запитано додаткову інформацію від Святопетрівської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області (далі – Святопетрівська сільська рада), ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» (Товариство²), проаналізовано інформацію, зазначену в заяві Капаруліної І.М. та встановлено наступне.

Згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, **22.04.2016** до цього Реєстру внесено запис про проведення державної реєстрації юридичної особи **ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2»** (номер запису 1 339 102 0000 012654).

Звертає увагу на себе той факт, що ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» було створене за 4 календарні дні до надання адміністративною колегією Відділення Рекомендацій стосовно дій ТОВ «УК «Комфорт Сервіс».

21.05.2016 ТОВ «УК «Комфорт Сервіс» розмістило оголошення в редакції газети «Новий День» № 19 (9237) про намір відмовитися від надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій житловим будинкам №№ 1-б, 1-в, 5-б, 9-б, 9-в розташованих по вул. Б. Хмельницького, житловим будинкам №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6-а, 7, 8, 9, 10 по бульв. Т. Шевченка, житловим будинкам №№ 2, 2-а, 4, 4-а, 4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 по бульв. Л. Українки у с. Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал».

У свою чергу ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» розмістило оголошення про намір надавати послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій цим житловим будинкам.

Інформація аналогічного змісту була надана голові Петрівської сільської ради листом ТОВ «УК «Комфорт Сервіс» від 06.05.2016 № 424 та листом ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» від 13.06.2016 № 448.

Відповідно до Закону України «Про засудження комуністичного та націонал-соціалістичного (нацистського) тоталітарних режимів в Україні та заборону пропаганди їхньої символіки», Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Петрівська сільська рада Київської області рішенням від 08.04.2016 у Києво-Святошинському районі перейменувала Петрівську сільську раду на Святопетрівську.

Рішенням Святопетрівської сільської ради від 14.06.2016 № 342 (далі – Рішення¹), зокрема:

1. Визнано з 16.06.2016 ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкової території житлових будинків по вул. Б. Хмельницького №№ 1-б, 1-в, 5-б, 5-в, 9-б, 9-в, житлових будинків № № 1, 2, 3, 4, 5,

6, 6-а, 7, 8, 9, 10 по бульв. Т. Шевченка та житлових будинків по бульв. Л. Українки № № 2, 2-а, 4, 4-а, 4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 у с. Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал» (далі – Житлові будинки).

2. Тарифи на утримання вищевказаних будинків та прибудинкової території залишено на рівні, встановленому для ТОВ «УК «Комфорт Сервіс».

Слід зазначити, що вказане вище Рішення¹ було прийнято на підставі звернення ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» у якому Товариство² просило визнати його виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для Житлових будинків та залишити тарифи на рівні, встановленому для ТОВ «УК «Комфорт Сервіс».

21.12.2016 рішенням Святопетрівської сільської ради за № 591 (далі – Рішення²), зокрема, прийнято відмову ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» від надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території житлових будинків, що розташовані по вул. Б. Хмельницького №№ 1, 1-а, 1-б, 1-в, 3, 5, 5-б, 5-в, 7, 9, 9-б, 9-в, та житлових будинків №№ 2, 4, 6, 6-а, 7, 8, 9, 10 по бульв. Т. Шевченка у с. Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал» з 01.01.2017 року.

Отже, згідно з Рішенням¹ та з урахуванням відмови Товариства² надавати послуги з утримання будинків та прибудинкової території житлових будинків, розташованих по вул. Б. Хмельницького №№ 1, 1-а, 1-б, 1-в, 3, 5, 5-б, 5-в, 7, 9, 9-б, 9-в, та житлових будинків №№ 2, 4, 6, 6-а, 7, 8, 9, 10 по бульв. Т. Шевченка у с. Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал», з **01.01.2017 року ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» є виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкової території житлових будинків № № 1, 3, 5 по бульв. Т. Шевченка та житлових будинків № 2, 2-а, 4, 4-а, 4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 по бульв. Л. Українки у с. Святопетрівське Києво-Святошинського р-ну Київської обл. (далі – Житлові будинки¹).**

Згідно з витягом з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на запит від 12.10.2017 № 1003125354 ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» є юридичною особою та здійснює свою діяльність згідно статуту.

Місцезнаходження Товариства²: 08414, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Петрівське, пров. Приміський, 14, прим. 7.

Ідентифікаційний код юридичної особи: 40441668.

Види діяльності Товариства² за КВЕД - 2010: 43.31 Штукатурні роботи, 43.32 Установлення столярних виробів, 43.33 Покриття підлоги й облицювання стін, 43.34 Малярні роботи та скління, 43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, н. в. і. у., 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів (основний), 81.21 Загальне прибирання будинків, 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту, 36.00 Забір, очищення та постачання води, 37.00 Каналізація, відведення й очищення стічних вод.

Отже, у розумінні статті 1 Закону ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» є суб'єктом господарювання і до нього можливе застосування положень цього Закону.

Відділенням здійснено дослідження становища ТОВ «УК «Комфорт сервіс 2» на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та встановлено наступне.

Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», який надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах території житлового масиву «Петрівський квартал» у с. Святопетрівське Києво-Святошинського р-ну Київської обл., де розташовані Житлові будинки¹, які знаходяться в обслуговуванні Товариства².

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон¹) визначені основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки.

Товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів, у межах якої споживач, за звичайних умов, може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.

Згідно з абзацом п'ятим частини першої статті 1 Закону¹ утримання будинків і прибудинкових територій – 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;

Отже, виходячи з зазначеного, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є предметом господарського обігу та відповідно до статті 1 Закону є **товаром (послугою)**.

На підставі зазначеного, **товарними межами ринку** є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Споживачами є власники (наймачі) квартир в Житлових будинках¹, розташованих на території, що обслуговуються Товариством², які отримують або мають намір отримати послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Часові межі ринку визначаються, як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між: продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок із сталою структурою.

Згідно з Рішенням¹ ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» надає послуги з утримання будинків та прибудинкової території Житлових будинків з 16.06.2016.

У зв'язку з цим, часовими межами ринку визначено проміжок часу з 16.06.2016 по вересень 2017 року, тобто, проміжки часу, протягом яких залишилась незмінними структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

У свою чергу **територіальними межами ринку**, які визначаються шляхом вставлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним, з урахуванням Рішення¹ та Рішення² є територія житлового масиву «Петрівський квартал» у с. Святопетрівське Києво-Святошинського р-ну Київської обл., де розташовані Житлові будинки¹.

З огляду на зазначене, у зазначений період ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» було єдиним суб'єктом господарської діяльності, який надавав послуги з утримання будинків та прибудинкової території в межах вказаних житлових будинків. Інші суб'єкти господарювання на ринку послуг з утримання будинків та прибудинкової території в межах вказаних житлових будинків протягом вказаного періоду не діяли. Тобто, конкурентів ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» на цьому ринку в зазначений період не мало.

Слід також зазначити, що послуги з утримання будинку і споруд та прибудинкової території за споживчими властивостями не мають товарів замінників.

Бар'єри вступу (виходу) на ринок.

Характерною рисою послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є те, що кожний окремий споживач, який мешкає у будинку, не може отримати ці послуги від іншого суб'єкту господарювання, ніж у ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», так як воно є виконавцем зазначеної послуги, а також надання зазначеної послуги неможливе без використання відповідної прибудинкової території та інших місць загального користування, внутрішньобудинкових систем.

Окрім того, згідно з частиною третьою 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.

Отже, ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, на яких здійснює діяльність ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», характеризується наявністю певних організаційних бар'єрів. Вхід на ринок нового суб'єкта господарювання та

отримання споживачами (при цьому, всіма мешканцями певного багатоквартирного будинку) зазначених послуг не у ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» можливий лише за умови виходу з цього ринку Товариства²;

створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та відмови такого об'єднання від послуг ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2». Зокрема, зміна виконавця послуг (передача житлового будинку, що перебуває в управлінні та/або обслуговуванні Товариства²), може відбуватись лише в разі дотримання певних процедур, визначених нормативно-правовими актами.

Отже, 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.

Отже, ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» має ознаки суб'єкта господарювання, що займає монополіне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території в територіальних межах житлових будинків № № 1, 3, 5 по бульв. Т. Шевченка та житлових будинків № 2, 2-а, 4, 4-а, 4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 по бульвару Л. Українки у с. Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал».

У свою чергу проаналізувавши подані ТОВ «УК «Комфорт сервіс 2» та Святопетрівською сільською радою документи, Відділенням встановлено наявність у діях Товариства² ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбачених пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону з огляду на наступне.

Відповідно до частини другої статті 14 Закону¹ 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.

Підпунктом 2 пункту «а» статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема, власні (самоврядні) повноваження щодо встановлення в порядку і межах, визначених законом, тарифів на побутові, комунальні (крім тарифів на теплову енергію, централізоване водопостачання та водовідведення, перероблення та захоронення побутових відходів, послуги з централізованого опалення, послуги з централізованого постачання холодної води, послуги з централізованого постачання гарячої води, послуги з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), які встановлюються національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг), транспортні та інші послуги.

Відповідно до абзацу першого частини другої статті 31 Закону¹ виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво (надання) житлово-комунальних послуг і подають їх органам, уповноваженим здійснювати встановлення тарифів.

При цьому, під виконавцем послуги розуміється суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору (частина перша статті 1 Закону¹).

Органи місцевого самоврядування встановлюють тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі не нижче економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво (надання) (абзац перший частини третьої статті 31 Закону¹).

Механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають послуги (далі - виконавці), суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями (далі - субпідрядники), органи місцевого самоврядування,

власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках) визначено Порядком.

Відповідно до абзацу першого пункту 2 Порядку тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі – тариф на послуги) є сукупною (загальною) вартістю надання таких послуг, розрахованою на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.

Тариф на послуги розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього Порядку (абзац третій пункту 2 Порядку).

Відповідно до абзаців четвертого, п'ятого пункту 2 Порядку з власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та власниками, орендарями нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) укладається договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Відповідно до пункту 3 Порядку під час установлення тарифу на послуги необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з **розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири**, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Калькуляційною одиницею є 1 кв. метр загальної площі, що перебуває у власності або наймі фізичної чи юридичної особи (пункт 5 Порядку).

Водночас, Відділенням встановлено, що до листа ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» від 08.06.2016 № 441, на підставі якого Святопетрівська сільська рада приймала Рішення¹, Товариством² було подано копії «Деталізованих звітів щодо складових тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, розрахованих відповідно до Порядку (зі змінами)» зокрема для житлових будинків:

№ № 3, 5 По бульв. Т. Шевченка у селі Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал».

№ № 2, 2-а, 4, 4-б, 6 по бульв. Л.Українки у селі Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал».

При цьому, ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» не було надано розрахунку тарифів, зокрема, для житлового будинку № 1 по бульв. Т. Шевченка та житлових будинків № 4-а, 6-а, 6-б, 8 по бульвару Л.Українки у селі Святопетрівське на території житлового масиву «Петрівський квартал», щодо яких згідно з Рішенням¹ та Рішенням² Товариство² є виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкової території.

Крім того, зазначені «Деталізовані звіти щодо складових тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, розрахованих відповідно до Порядку (зі змінами)» **розроблялись для виконавця послуг ТОВ «УК «Комфорт Сервіс»** у той час, як суб'єктом господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу є **ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2»**.

Зазначене свідчить, що розрахунок вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, яку надає ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», не відповідає вимогам абзацу першого частини другої статті 31 Закону, абзацу третього пункту 2 Порядку.

Відділення не приймає до уваги інформацію, викладену у листі Товариства¹ 06.06.2016 № 437 (вх. Відділення від 21.06.2016 № 01-11-1626) щодо тотожності загальної площі житлових будинків, **№ 4-А, 4-Б, 6-А, 6-Б** розташованих по бульв. Л.Українки в с. Святопетрівське загальній площі житлового будинку **№ 2-А**, розташованого по

бульв. Лесі Українки в с. Святопетрівське; а також тотожності загальної площі житлового будинку № 1, по бульв. Т. Шевченка, загальній площі житлового будинку № 6 розташованого по бульв. Л. Українки, з огляду на технічні характеристики будинків, визначені у таблиці 1 (згідно актів приймання передачі багатоквартирних житлових будинків в експлуатацію до договорів від 11.09.2015 № ТШ/01, від 01.10.2015 № ЛУ/2А, від 01.10.2015 № ЛУ/4А, від 01.10.2015 № ЛУ/4Б, від 01.10.2015 № ЛУ/6А, від 01.10.2015 № ЛУ/6Б, від 01.10.2015 № ЛУ/2, від 01.10.2015 № ЛУ/4, від 01.10.2015 № ЛУ/6, від 01.10.2015 № ЛУ/8).

Таблиця 1 – Технічні характеристики житлових будинків

Адреса житлових будинків	Технічні характеристики житлових будинків				Благоустрій прибудинкової території			
	Площа забудови, кв.м.	Загальна площа будинку, кв.м.	Загальна площа квартир, кв.м.	Загальна площа нежитлових приміщень, кв.м.	Кількість дерев та чагар чагар, одиниць	Площа газонів та квітників, кв.м.	Площа асфальтованих покриттів (покриття ФЕМ) проїзди+тротуари, кв.м.	Тариф, 1 кв.м. (згідно Рішення Петрівської сільської ради від 18.08.2015 № 3516, від 28.09.2015 № 3552, встановлених для ТОВ «УК «Комфорт Сервіс»».
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Бульв. Т.Шевченка, 1	564,7	5354,3	3405,6	1186,7	29	280	370+748	5,70
Бульв. Т.Шевченка, 3	616,9	3089,1	2776,9	37,7	Відсутня інформація	Відсутня інформація	Відсутня інформація	5,50
Бульв. Т.Шевченка, 5	647,1	5575,8	4359,0	498,6	33	579	579+967	5,70
Бульв. Л.Українки, 2	643,1	4838,7	3657,5	181,2	25	293	433+369	5,70
Бульв. Л.Українки, 2а	1858,5	5420,8	4500	920,8	164	1101	1316+676	5,50
Бульв. Л.Українки, 4	767,7	5637,8	4363,5	1274,3	185	322	557+434	5,70
Бульв. Л.Українки, 4а	1858,5	5428	4500	856,5	93	513	1481+729	5,50
Бульв. Л.Українки, 4б	1840,5	5406,5	4539,3	867,2	45	414	1010+440	5,50
Бульв. Л.Українки, 6	675,8	4992,4	3780,6	475,1	142	465	353+438	5,70
Бульв. Л.Українки, 6а	1840,6	5404,1	4506,1	898	89	451	1276+648	5,50
Бульв. Л.Українки, 6б	1857	5390,3	4560,8	829,5	41	454	835+645	5,50
Бульв. Л.Українки, 8	767,7	5611,4	4365,1	1246,3	117	415	468+488	5,70

Отже, як вбачається з даних таблиці, загальна площа житлових будинків № 4-А, 4-Б, 6-А, 6-Б розташованих по бульв. Л.Українки складає 5428 кв.м., 5406,5кв.м, 5404,1 кв.м, 5390,3 кв.м. у той час, як загальна площа житлового будинку № 2-А, розташованого по бульв. Лесі Українки складає 5420,8 кв.м.

У свою чергу загальна площа житлового будинку № 1, по бульв. Т. Шевченка складає 5354,3 кв.м., та не тотожна загальній площі житлового будинку № 6 розташованого по бульв. Л. Українки, яка дорівнює 4992,4 кв.м.

Крім того, як вже зазначалось вище, величина вартості тарифу на послугу складається з суми вартості надання послуг, розрахованою на основі економічно обгрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.

У свою чергу вартість надання окремих послуг, які складають тариф на послугу, розраховуються за формулами та відповідно до положень пунктів 5-35 Порядку.

При цьому, витрати з прибирання прибудинкової території, з прибирання сходових кліток, з вивезення побутових відходів, з прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі, з технічного обслуговування ліфтів, з обслуговування систем диспетчеризації, з дератизації, з дезінсекції, з експлуатації номерних знаків на будинках, витрати з освітлення місць загального користування і підвальних приміщень та підкачування води, з енергопостачання для ліфтів, які надаються споживачам згідно інформації, наданої Товариством², залежать від величини сумарної загальної площі (зазначеної у технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку)).

Наприклад. Відповідно до пункту 7 Порядку витрати з прибирання прибудинкової території (ручним та механізованим способами) ($V_{пт}$) визначаються за формулою:

$$\begin{aligned} V_{пт} &= (V_p + V_m) : П_3, \\ V_p &= O_3 + V_\phi + H + M + I, \\ V_m &= (П_{пт} \times H_{прт}) \times V_{m1}, \end{aligned}$$

де V_p – витрати з прибирання прибудинкової території без залучення спеціалізованих машин (механізмів) (ручним способом);

V_m – витрати з прибирання прибудинкової території із залученням спеціалізованих машин (механізмів) (механізованим способом);

$П_3$ – сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) (якщо в технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) не відображені та невідкореговані площі, необхідні для розрахунку тарифу на послуги, застосовуються площі, які зазначені в актах, складених за результатами проведених обмірів житлового фонду);

O_3 – заробітна плата;

V_ϕ – сума єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;

H – накладні витрати;

M – матеріальні витрати;

I - обов'язкові платежі до бюджету;

$П_{пт}$ – площа прибудинкової території, яка прибирається механізованим способом;

$H_{прт}$ – норматив (норма) прибирання одиниці площі прибудинкової території спеціалізованими машинами (механізмами);

V_{m1} – вартість машино-години роботи спеціалізованих машин (механізмів).

Виходячи з технічних характеристик житлових будинків (таблиця 1), які знаходяться на обслуговуванні ТОВ «УК «Комфорт сервіс 2», сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку) квартир та нежитлових приміщень у житловому будинку складає:

- 1) Для житлового будинку по бульв. Т.Шевченка, 1 - 4592,3 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 2) Для житлового будинку по бульв. Т.Шевченка, 3 - 2814,6 кв.м (тариф 5,5 грн)
- 3) Для житлового будинку по бульв. Т.Шевченка, 5 - 4857,6 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 4) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 2 - 3838,7 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 5) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 6 - 4255,7 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 6) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 4 - 5637,8 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 7) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 8 - 5611,4 кв.м (тариф 5,7 грн)
- 8) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 4б - 5406,5 кв.м (тариф 5,5 грн)
- 9) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 6а - 5404,1 кв.м (тариф 5,5 грн)
- 10) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 6б - 5390,3 кв.м (тариф 5,5 грн)
- 11) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 2а - 5420,8 кв.м (тариф 5,5 грн)
- 12) Для житлового будинку по бульв. Л.Українки, 4а - 5356,5 кв.м (тариф 5,5 грн)

Отже, для будинку з найбільшою загальною площею (зазначеною у технічному паспорті житлового будинку) квартир та нежитлових приміщень у житловому будинку встановлено тариф на рівні будинку, який має одну з найменших загальних площ відповідної величини, що може призвести до завищення вартості цієї послуги для окремих споживачів та в свою чергу призвести до ущемлення їх інтересів.

Крім того відповідно до абзацу першого пункту 9 Порядку витрати з вивезення побутових відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення), нараховані для фізичних осіб, реєстрація місця проживання яких здійснена за адресою житлового будинку (гуртожитку), (В_{фо}) визначаються за формулою:

$$V_{\text{фо}} = (V_{\text{тв}} + V_{\text{вв}} + V_{\text{рв}} + V_{\text{рі}} + H) : P_{\text{зж}},$$

де $P_{\text{зж}}$ – сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) (якщо в технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) не відображені та невідкореговані площі, необхідні для розрахунку тарифу на послуги, застосовуються площі, які зазначені в актах, складених за результатами проведених обмірів житлового фонду);

$V_{\text{тв}}$ – вартість вивезення твердих відходів (збирання, зберігання, перевезення, перероблення, утилізація, знешкодження та захоронення).

З огляду на зазначене, наведена вище величина витрат, що є однією зі складових тарифу на послугу, залежить від кількості фізичних осіб, реєстрація місця проживання яких здійснена за адресою житлового будинку (гуртожитку).

Водночас з інформації, викладеної у листі ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» від 21.08.2017 № 321 (вх. Відділення від 31.08.2017 № 01-11-2358) вбачається, що Товариство² не володіє даними щодо кількості фізичних осіб, реєстрація місця проживання яких здійснена за адресами Житлових будинків протягом 2016-2017 років.

Зазначене свідчить про порушення ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2» абзацу першого пункту 9 Порядку під час розрахунку витрат з вивезення побутових відходів.

Відповідно до пункту 19 Порядку витрати з поливання дворів, клумб і газонів ($V_{\text{пл}}$) визначаються за формулою:

$$V_{\text{пл}} = (P_{\text{г}} \times H_{\text{г}} \times D_{\text{г}} + P_{\text{д}} \times H_{\text{д}} \times D_{\text{д}}) \times T_{\text{в}} + H) : P_{\text{з}},$$

де $P_{\text{д}}$ – площа дворів;

$P_{\text{г}}$ – площа газонів та (або) клумб;

$H_{\text{д}}$ – норма витрат води з поливання дворів;

$H_{\text{г}}$ – норма витрат води з поливання газонів та (або) клумб;

$D_{\text{д}}$ – розрахункова кількість днів за пору року, коли проводиться поливання дворів;

Д_г – розрахункова кількість днів за пору року, коли проводиться поливання газонів та (або) клумб;

Т_в – ціна 1 куб. метра води, використаної для поливання.

Як вбачається з таблиці 1, площа дворів, площа газонів, асфальтованих покриттів (покриття ФКМ), візняються для всіх будинків.

Таким чином, Товариство² застосовує тарифи, які не були розраховані у відповідності до Порядку, що в свою чергу може свідчити про встановлення економічно необґрунтованих тарифів на ці послуги.

Окремо слід зазначити, що Товариством² при розрахунку витрат на прибирання прибудинкової території включені площі житлових та нежитлових приміщень, які не відповідають технічній документації (актам приймання-передачі багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію) згідно таблиці 2, яка наведена нижче.

Таблиця 2 – Технічні характеристики житлових будинків

Адреса житлових будинків	Технічні характеристики житлових будинків згідно актів приймання-передачі багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію				Технічні характеристики житлових будинків згідно деталізованих звітів щодо складових тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій			
	Загальна площа будинку, кв.м.	Загальна площа квартир, кв.м.	Загальна площа нежитлових приміщень, кв.м.	Сумарна загальна площа квартир та нежитлових приміщень у житловому будинку, кв.м	Сумарна загальна площа квартир та нежитлових приміщень у житловому будинку, кв.м	Сумарна загальна площа квартир, кв.м	Всього витрат на житловий будинок, грн	Розрахований тариф, грн
1	3	4	5	6	7	8	9	10
Бульв. Т.Шевченка, 1	5354,3	3405,6	1186,7	4592,3	4573,20	3405,5	26718,7236	6,28
Бульв. Т.Шевченка, 3	3089,1	2776,9	37,7	2814,6	2814,6	2776,9	15718,0108	6,35
Бульв. Т.Шевченка, 5	5575,8	4359,0	498,6	4857,6	4857,60	4359,0	28417,1518	6,75
Бульв. Л.Українки, 2	4838,7	3657,5	181,2	3838,7	4838,70	3657,5	29304,2525	7,26
Бульв. Л.Українки, 2а	5420,8	4500	920,8	5420,8	4967,90	4500	33626,6268	7,40
Бульв. Л.Українки, 4	5637,8	4363,5	1274,3	5637,8	4869,00	4363,5	30832,6242	7,36
Бульв. Л.Українки, 4а	5428	4500	856,5	5356,5	Деталізований звіт відсутній			
Бульв. Л.Українки, 4б	5406,5	4539,3	867,2	5406,5	4961,80	4539,3	28174,0345	6,21
Бульв. Л.Українки, 6	4992,4	3780,6	475,1	4255,7	4255,7	3780,6	25498,02	6,92
Бульв. Л.Українки, 6а	5404,1	4506,1	898	5404,1	Деталізований звіт відсутній			

1	2	3	4	5	6
Бульв. Л.Українки, 6б	5390,3	4560,8	829,5	5390,3	Деталізований звіт відсутній
Бульв. Л.Українки, 8	5611,4	4365,1	1246,3	5611,4	Деталізований звіт відсутній

Дії Товариства, які полягають у поданні на погодження до органу місцевого самоврядування та застосуванні тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які розраховані у невідповідності до Порядку, були б неможливими за умови зазнання ним значної конкуренції на ринку, адже в такому випадку споживач послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мав би можливість обирати між кількома виконавцями, і, у разі ущемлення його інтересів, обрав би іншого виконавця.

У випадку ж відсутності конкуренції на відповідному ринку, і, як наслідок, відсутності у споживача альтернативи щодо придбання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій інакше ніж у Товариства, вищезазначені дії можуть призвести до настання негативних для споживача наслідків.

Отже, дії ТОВ «УК «Комфорт Сервіс 2», які полягають у поданні на погодження до органу місцевого самоврядування та застосуванні тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які розроблені у невідповідності Порядку, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону, у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції та умов, що йому сприяли, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Відділення надає обов'язкові для розгляду такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

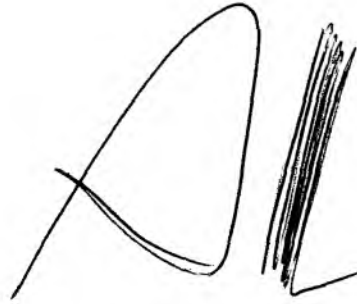
1. Товариству з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «Комфорт Сервіс 2» (ідентифікаційний код – 40441668) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, а також усунути причини виникнення порушення, умов, що йому сприяли, шляхом приведення тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території, у відповідність до вимог Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (із змінами).

2. Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету у **2-місячний строк** з дня одержання рекомендацій.

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.

За умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова адміністративної колегії
голова відділення

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a vertical scribble and a horizontal line at the bottom.

О. Хмельницький