



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ
КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«26» жовтня 2017 року

№ 22-рк

м. Київ

**Товариство з обмеженою
відповідальністю «Сервіс на
Саксаганського»**

вул. Саксаганського, 70-А,
м. Київ, 01032

*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 03 липня 2017 року № 8-01/6427, Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуто заяву товариства з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ) «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» (Заявник, Споживач) про порушення законодавства про захист економічної конкуренції ТОВ «Сервіс на Саксаганського» (Відповідач, Виконавець) (вх. Відділення від 06 липня 2017 року № 01-11-119), лист від 08 серпня 2017 року № 44/17 (вх. Відділення від 08 серпня 2017 року № 01-11-2133).

Згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ «Сервіс на Саксаганського» є юридичною особою (ідентифікаційний код: 38376312), основний вид економічної діяльності за КВЕД-2010: 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

ТОВ «Сервіс на Саксаганського» здійснює свою діяльність згідно зі Статутом, нова редакція якого затверджена протоколом загальних зборів учасників ТОВ «Сервіс на Саксаганського» від 23 лютого 2015 року № 14.

Згідно з пунктами 1.4, 3.1, 3.2 Статуту, ТОВ «Сервіс на Саксаганського» може мати власний баланс, поточний, валютний та інші рахунки, печатку, штампи зі своїм найменуванням і фірмовий бланк. Товариство створене з метою здійснення будь-яких видів господарської діяльності (крім діяльності, яка прямо та у виключній формі заборонена законами України), у тому числі господарської діяльності, пов'язаної з виробництвом (виготовленням) продукції, торгівлею, наданням послуг, виконанням робіт, здійснення представництва юридичних і фізичних осіб перед третіми особами, для отримання відповідного прибутку (доходу).

Предметом діяльності Товариства є, зокрема:

- Комплексне обслуговування нежитлових об'єктів ;
- управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту;
- управління житлом та іншим нерухомим майном у співвласності, діяльність житлово-експлуатаційних контор;
- надання житлово-комунальних послуг;
- прийняття (отримання) на баланс житлових і нежитлових комплексів на підставі договору;
- експлуатація і утримання на балансі житлових і нежитлових комплексів на підставі договору.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (далі – Закон), ТОВ «Сервіс на Саксаганського» є суб'єктом господарювання і до нього можливе застосування положень цього Закону.

У ході збирання та аналізу доказів, направлених на всебічне, повне і об'єктивне з'ясування інформації, викладеної у заявах ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ», в тому числі у попередній заяві від 21 грудня 2016 року (вх. Відділення від 23 грудня 2016 року № 01-11-282), копій документів, поданих до них, інформації, наданої ТОВ «Сервіс на Саксаганського» на вимоги голови Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, Відділенням встановлено наступне.

Відповідно до свідоцтва про право власності, виданого Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 10 грудня 2012 року за № 1162-В, ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» є власником нежилих приміщень №№ 1, 2, 3 (групи приміщень № 39), з № I по № VI третього поверху, з №1 по № 7 (групи приміщень № 42), №№ I, II четвертого поверху, з №1 по №6 (групи приміщень №45), №№ I, II п'ятого поверху, з №1 по № 6 (групи приміщень № 48), №№ I, II шостого поверху, з № 1 по № 6 (групи приміщень № 53), №№ I, II восьмого поверху, з № I по № IX дев'ятого поверху – офіс загальною площею 1737 кв.м, які розташовані в м.Києві по вул. Паньківській, 14 (літ. Б) (далі – Нежитлові приміщення).

Зазначені Нежитлові приміщення складають частину офісно-житлового комплексу з влаштуванням підземного паркінгу загальною площею 21272,6 кв.м, розташованого за адресою: м.Київ, вул. Саксаганського, 70-А/вул. Паньківська, 14 (далі – Офісно-житловий комплекс, Об'єкт).

01 лютого 2014 року між ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» та ТОВ «Сервіс на Саксаганського» укладено договір № 22 про комплексне обслуговування та утримання Офісно-житлового комплексу з влаштуванням підземного паркінгу та прибудинкових територій (далі – Договір № 22), предметом якого є надання послуг Споживачу з утримання Об'єкта та прибудинкової території Об'єкта, забезпечення належної експлуатації Об'єкта щодо належних Споживачу Нежитлових приміщень, розташованих в Об'єкті, місць загального користування та загального (неподільного) майна (теплопункт, інженерні системи, інше майно, яке забезпечує експлуатацію нежитлових приміщень і Об'єкта).

Згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 21 липня 2014 року проведено державну реєстрацію об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «САКСАГАНСЬКЕ» (ОСББ «САКСАГАНСЬКЕ»).

25 серпня 2014 року на загальних зборах членів ОСББ «САКСАГАНСЬКЕ» вирішено залишити весь житловий комплекс (Об'єкт) на балансі балансоутримувача – ТОВ «Сервіс на Саксаганського» (протокол загальних зборів ОСББ «САКСАГАНСЬКЕ» від 25 серпня 2014 року № 3).

01 вересня 2014 року між ОСББ «Саксаганське» та ТОВ «Сервіс на Саксаганського» укладено договір про надання послуг з управління комплексом будинків

і споруд, відповідно до якого управителем єдиного комплексу нерухомого майна, до якого входять земельна ділянка у встановлених межах, розміщені на ній будинки і споруди та інженерні мережі, що утворюють цілісний майновий комплекс (Об'єкт) визначено ТОВ «Сервіс на Саксаганського».

Підписано акт прийняття-передачі Об'єкта з управління (з балансу) ОСББ «Саксаганське» в управління (на баланс) ТОВ «Сервіс на Саксаганського».

Відділенням здійснено дослідження становища Відповідача на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відповідно до примірного переліку дій, передбачених підпунктами 2.1.1-2.1.11 Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 01 квітня 2002 року за № 317/6605 (із змінами) та встановлено наступне.

Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є ТОВ «Сервіс на Саксаганського», який надає послуги з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу, які знаходяться в обслуговуванні (на балансі) Відповідача.

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.

Згідно з абзацами п'ятим, шістнадцятим та сімнадцятим 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 нежилих 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;

управитель - особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі - управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору;

виконавець - суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Отже, виходячи з зазначеного, послуги з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу є предметом господарського обігу та відповідно до статті 1 Закону є **товаром (послугою)**.

У свою чергу **товарними межами ринку** є послуги з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу, що обслуговуються ТОВ «Сервіс на Саксаганського» (знаходиться у нього на балансі).

Споживачами послуг є власники (наймачі) житлових та нежитлових приміщень, що складають частину Офісно-житлового комплексу, що обслуговуються (знаходяться на балансі) ТОВ «Сервіс на Саксаганського».

Часовими межами ринку визначено проміжок часу з 01.02.2014 по вересень 2017 року, тобто, проміжки часу, протягом яких залишилась незмінною структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

Територіальними межами ринку, які визначаються шляхом встановлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним, є територія Офісно-житлового комплексу, складовою частиною якого є Нежитлові приміщення, та прибудинкова територія до нього.

З огляду на зазначене, у період з 01 лютого 2014 року по вересень 2017 року ТОВ «Сервіс на Саксаганського» було єдиним суб'єктом господарської діяльності, який надавав послуги з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території до

нього. Інші суб'єкти господарювання на ринку послуг з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території до нього в межах вказаного Об'єкту протягом вказаного періоду не діяли. Тобто, конкурентів у ТОВ «Сервіс на Саксаганського» 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 заміників.

Бар'єри вступу (виходу) на ринок.

Характерною рисою послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є те, що кожний окремих споживач, який мешкає в квартирі або є власником (наймачем) нежитлових приміщень, що входять до складу Офісно-житлового комплексу, не можуть отримати ці послуги від іншого суб'єкту господарювання, ніж у ТОВ «Сервіс на Саксаганського», так як лише це товариство є виконавцем зазначеної послуги.

Крім того надання зазначеної послуги неможливе без використання відповідної прибудинкової території та місць загального користування, внутрішньобудинкових систем, які знаходяться в управлінні (на балансі) Відповідача.

Отже, окремих споживач не може відмовитись від отримання послуги суб'єкта господарювання, на обслуговування якому передано відповідний Офісно-житловий комплекс та обрати між кількома надавачами цих послуг, що можуть надавати їх за найбільш прийнятними умовами та вартістю.

З огляду на зазначене, ТОВ «Сервіс на Саксаганського» має ознаки суб'єкта господарювання, що займає монополіне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території до нього, оскільки це товариство у період з 01 лютого 2014 року по вересень 2017 року не зазнавало конкуренції на вказаному ринку у територіальних межах Офісно-житлового комплексу, який розташований за адресою: м.Київ, вул. Саксаганського, 70-А/вул. Паньківська, 14.

Відповідно до абзаців першого, другого частини першої статті 1 Закону України «Про відповідальність суб'єктів підприємницької діяльності за несвоєчасне внесення плати за спожиті комунальні послуги та утримання прибудинкових територій» (далі – Закон²) суб'єкти підприємницької діяльності, які використовують нежилі будинки і приміщення, належні їм на праві власності або орендовані ними на підставі договору, для провадження цієї діяльності сплачують комунальні послуги за тарифами, які у встановленому законодавством порядку відшкодовують повну вартість їх надання та пропорційну частку витрат на утримання прибудинкової території.

Згідно з додатком № 1 до Договору № 22 (у новій редакції) до переліку послуг/робіт, інших дій, які зобов'язаний надавати ТОВ «Сервіс на Саксаганського» відносно Нежитлових приміщень, які знаходяться у власності ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» віднесено:

1. Клінінг:
 - 1.1. прибирання площ;
 - 1.2. вивезення сміття;
 - 1.3. виконання дератизаційних та дезінфекційних заходів;
 - 1.4. забезпечення постів охорони, в тому числі на прибудинковій території та у диспетчерській кімнаті в кількості 7 шт;
2. Технічне обслуговування інженерних систем:
 - 2.1. забезпечення систем автоматичної пожежної сигналізації (АПС), системи оповіщення людей про пожежу (ОПП), противодимного захисту та диспетчеризації системи протипожежного захисту (ДПЗ), автоматичного водяного пожежогасіння (ВПГ), порошкового пожежогасіння (ППГ) – разом система протипожежного захисту.
 - 2.2. обслуговування системи відеоспостереження – ВС прибудинкової території;
 - 2.3. обслуговування та ремонт систем електроживлення, електрообладнання;
 - 2.4. обслуговування системи водопостачання та каналізації.

Згідно з пунктом 3.1 Договору № 22 щомісячна винагорода ТОВ «Сервіс на Саксаганського» за цим договором встановлюється з розрахунку 21,12 грн. в тому числі з

ПДВ 3,52 грн. за 1 кв.м. площі Нежитлових приміщень, які знаходяться у власності ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ».

У вересні 2016 року ТОВ «Сервіс на Саксаганського» листом від 09 вересня 2016 року № 165 зокрема, повідомило, що у зв'язку з тим, що за період з 2014 по 2016 роки підвищилась вартість на електроенергію, опалення, мінімальну заробітну плату, паливно-мастильні матеріали, витратні матеріали та інструменти для ремонтних робіт, охорону комплексу у Виконавця виникла необхідність у перегляді діючого за Договором № 22 тарифу для приведення його до економічно обґрунтованих витрат.

Запропоновано ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» збільшити тариф до 57.00 грн за 1 м.кв. Нежитлових приміщень, що належать Споживачу.

До зазначеного листа ТОВ «Сервіс на Саксаганського» подано Кошторис складових витрат та вартості тарифу послуг з утримання будинків та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу, затверджений 01 червня 2016 року директором ТОВ «Сервіс на Саксаганського» (для Офісного комплексу по вул. Паньківська, 14-а у м.Кисві) та Проект кошторису складових витрат та вартості тарифу послуг з утримання будинків та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу на 01 вересня 2016 року (у якому закладено тариф у розмірі 57.00 грн за 1 м.кв.).

Листом від 27 липня 2017 року № 111 ТОВ «Сервіс на Саксаганського» (вх. Відділення від 21 липня 2017 року № 01-11-2105) повідомило, що розмір тарифів на послуги з утримання Офісно-житлового комплексу з влаштування підземного паркінгу та прибудинкової території, розроблений та затверджений Відповідачем відповідно до Наказу № 2 від 04 січня 2016 року «Про встановлення тарифів (винагороди) на послуги з комплексного обслуговування та утримання офісно-житлового комплексу з влаштуванням підземного паркінгу та прибудинкової території на 2016 рік» (далі – Наказ № 2) та Наказу № 10 від 01 червня 2016 року «Про затвердження кошторису складових витрат та вартості тарифу (винагороди) послуг з утримання будинків та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу з 01 липня 2016 року» (далі – Наказ № 10).

15 серпня 2017 року листом № 124 (вх. Відділення від 16 серпня 2017 року № 01-11-2272) ТОВ «Сервіс на Саксаганського» повідомило Відділення, що для ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» було здійснено перерахунок розміру тарифу на послуги, про що Заявника було повідомлено листом від 14 липня 2017 року № 101, до якого додано кошторис та додаткову угоду до Договору № 22.

Зазначеною угодою пропонується встановлення (перерахування) таких тарифів:

- з 01.12.2016 по 20.12.2016 – 21,12 грн за 1 кв.м. з ПДВ;
- з 21.12.2016 по 17.01.2017 – 20,52 грн за 1 кв.м. з ПДВ;
- з 18.01.2017 по 17.03.2017 – 19,06 грн за 1 кв.м. з ПДВ;
- з 18.03.2017 – 18,73 грн.

27 вересня 2017 року під час надання пояснень (протокол надання пояснень від 27 вересня 2017 року) представник ТОВ «Сервіс на Саксаганського» надала остаточний зведений кошторис складових витрат та вартості послуг з утримання будинків та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу (лист Відповідача від 11 вересня 2017 року № 151) згідно з додатком № 5 якого з 01 жовтня 2017 року для Нежитлових приміщень ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» запропоновано встановити тариф у розмірі 28,67 за 1 кв.м. з ПДВ.

З аналізу кошторису складових витрат та вартості послуг з утримання будинків та прибудинкової території Офісно-житлового комплексу вбачається, що перелік послуг та витрат, які зазначені у цьому кошторисі, відрізняються від переліку послуг та витрат, які зобов'язаний надавати Виконавець відповідно до додатку № 1 Договору № 22 (у новій редакції), зокрема, до цих кошторисів тарифу було включено:

- фонди майбутніх платежів та виплати (ремонтні);
- фонд планового прибутку;
- податкове навантаження.

У своїх документах та листуванні (лист ТОВ «Сервіс на Саксаганського» від 27 липня 2017 року № 111) Відповідач зазначає, що вартість надання послуг з обслуговування Офісно-житлового комплексу визначено на основі економічно-обґрунтованих витрат залежно від кількісних показників послуг, що повинні надаватись в будівлі для забезпечення санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будівлі з урахуванням Переліку послуг, визначеного постановою Кабінету Міністрів України від 01 червня 2011 року № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги».

Водночас Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01 червня 2011 року № 869 (далі – Порядок) визначає 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, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізуються на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органів місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).

Особливість надання послуг ТОВ «Сервіс на Саксаганського» полягає у тому, що Офісно-житловий комплекс не є житловим будинком, а фактично представляє собою єдиний комплекс нерухомого майна, до якого входять земельна ділянка у встановлених межах, розміщені на ній нежитлові будинки і споруди та інженерні мережі, який включає 31 квартиру (питома вага яких складає 23% з урахуванням площі нежитлових приміщень і паркінгу).

Відповідно до частини першої статті 8 Цивільного кодексу України якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону).

З огляду на зазначене, до відносин формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для Офісно-житлового комплексу слід застосовувати положення Порядку.

Крім того на виконання Закону² Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України 01 серпня 2001 року прийнято рішення № 39, яким затверджено Методичні рекомендації щодо участі суб'єктів підприємницької діяльності в утриманні будинків і прибудинкової території (далі – Методичні рекомендації), які рекомендовано застосовувати підприємствами та організаціями, що експлуатують житло та надають послуги з утримання будинків і прибудинкових територій, а також всіма суб'єктами підприємницької діяльності незалежно від форм власності та відомчої підпорядкованості, якими рекомендовано Перелік робіт з утримання будинків та прибудинкових територій та порядок розрахунку відповідних витрат на них.

Відповідно до абзацу третього пункту 2 Порядку 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 Порядку.

Звертає на себе увагу, що у зазначеному переліку відсутні такі послуги, як охорона житлового будинку: фонди майбутніх платежів та виплат (ремонтні), які закладено Відповідачем в тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій Офісно-житлового комплексу. Зазначені послуги не передбачені також у Переліку робіт, визначеному у Методичних рекомендаціях.

При цьому пунктом 3.9. Договору № 22 встановлено, що Споживач зобов'язаний компенсувати Виконавцю витрати, необхідні для проведення ремонтних робіт (витрати на проведення поточного/капітального ремонту Об'єкта або його частини), вид, ціна та строки проведення яких погоджені зі Споживачем. Розмір компенсації вартості ремонтних робіт визначається Виконавцем пропорційно до площі Нежитлових приміщень.

Зазначене свідчить про те, що витрати на ремонті роботи мають сплачуватись окремо, відповідно та в порядку, визначеному пунктами 3.8, 3.9 Договору № 22 та не можуть включатися до тарифу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Крім того, ТОВ «Сервіс на Саксаганського» було надано копію розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17 липня 2015 року № 710, яким внесено зміни до Тарифів та структури тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надають виконавці цих послуг по кожному будинку окремо для здійснення розрахунків із споживачами залежно від оплати останнім не пізніше або після 20 числа місяця, що настає за розрахунковим. Затверджено для ТОВ «Сервіс на Саксаганського» для обслуговування будинку, який розташований по вул. Саксаганського, 70 а у Голосіївському районі м. Києва (далі – Будинок) тариф у розмірі 6.01 грн. за 1 кв. м.

Під час надання пояснень 27 вересня 2017 року, представник Відповідача зазначив, що власники квартир, розташованих в Будинку, тариф для яких затверджено розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17 липня 2015 року № 710, не сплачують за послуги з охорони Офісно-житлового комплексу.

Зазначені витрати не закладено в тариф для населення, окремі договори на послуги з охорони з фізичними особами-власниками квартир в Будинку не укладались, що суперечить положенням частини першої статті 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон³).

В процедурі розгляду заяви представником Відповідача було також надано інформацію (протокол надання пояснень від 15 серпня 2017 року), що ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» є членом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оскільки Заявник виступає власником Нежитлових приміщень, а Офісно-житловий комплекс є спільним проектом будівництва.

Так, правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку визначені Законом³.

Відповідно до абзацу третього частини першої статті 1 Закону³ об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Відповідно до частини першої статті 4 Закону³ об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання (частина п'ята статті 4 Закону³).

Відповідно до частини першої статті 22 Закону³ для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення,

вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право, зокрема:

задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;

визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори.

Згідно з частиною першою статті 13 Закону³ якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

При цьому виходячи з положень частини другої статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком;

проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;

визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.

З огляду на зазначене, у разі створення для управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, зазначені вище повноваження є виключною компетенцією загальних зборів цього об'єднання.

Згідно з копією протоколу загальних зборів ОСББ «Саксаганське» від 25 серпня 2014 року № 3, на загальних зборах об'єднання, на яких відбувалось визначення управителя Офісно-житлового комплексу, були присутні 9 з 9 членів ОСББ «Саксаганське», які також є засновниками цього об'єднання. На цих же зборах було визначено склад та розмір тарифу на послуги з утримання Будинку та прибудинкової території, що розрахований згідно постанови Кабінету міністрів України від 01 червня 2011 року № 869 та КП «Головним інформаційно-обчислювальним центром» на рівні 6,01 грн.

При цьому до порядку денного цих зборів не виносилось питання щодо визначення переліку послуг, які будуть надаватись ТОВ «Сервіс на Саксаганського» щодо утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території до нього.

За інформацією, наданою представником ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ» (протокол надання пояснень від 27 вересня 2017 року), об'єднанням рішення щодо включення послуги з охорони Офісно-житлового комплексу до переліку послуг, які надаються ТОВ «Сервіс на Саксаганського» не приймалось.

Відповідач самостійно, без погодження з об'єднанням нав'язав зазначену послугу Заявнику.

Отже, дії ТОВ «Сервіс на Саксаганського», які полягають у включенні до тарифу з утримання Об'єкта та прибудинкової території Об'єкта, послуг, які не передбачені Порядком, а також затвердження переліку таких послуг з порушенням процедури, визначеної Законом³, 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 Відповідача, вищезазначені дії можуть призвести до настання негативних для споживача наслідків.

Таким чином, дії ТОВ «Сервіс на Саксаганського», які полягають у включенні до тарифу з утримання Об'єкта та прибудинкової території Об'єкта витрат на фонд майбутніх платежів та виплат (ремонтні), які відповідно до пункту 3.9. Договору № 22 компенсуються окремо, та витрат на охорону всього Офісно-житлового комплексу (в той час, як дана послуга не була визначена обов'язковою рішенням загальних зборів об'єднання, як така, що входить до переліку послуг з комплексного обслуговування та утримання Офісно-житлового комплексу з влаштуванням підземного паркінгу та прибудинкової території), можуть призвести до встановлення економічно необґрунтованої вартості цієї послуги для ТОВ «ГЛОБАЛІ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ», та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 13, пунктом 2 частини 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання Офісно-житлового комплексу та прибудинкової території до нього, 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 «Сервіс на Саксаганського» (ідентифікаційний код – 38376312) 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 комплексного обслуговування та утримання офісно-житлового комплексу з влаштуванням підземного паркінгу, розташованого за адресою: м.Київ, вул. Саксаганського, 70-А/вул. Паньківська, 14 та прибудинкової території до нього, до економічно обґрунтованого розміру.

2. Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету у **15-денний 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



О. Хмельницький