



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«25» лютого 2020 року

№ 60/1-рк/к

м. Київ

**Суб'єкти
господарювання
(за списком 15 шт.)**

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

Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) з метою здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції та у зв'язку з надходженням значної кількості заяв (звернень) мешканців м. Києва з аналогічних питань проведено дослідження на предмет наявності або відсутності ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції в діях товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 001» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 001»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 02» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 02»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 03» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 03»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 04» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 04»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 05» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 05»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 06» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 06»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 07» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 07»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 08» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 08»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 09» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 09»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 10» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 10»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 11» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 11»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 12» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 12»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 14» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 14»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 15» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 15»), товариства з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 16» (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 16») (далі разом – Товариства), під час надання послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій у територіальних межах м. Києва протягом 2016 - 2019 років.

З метою проведення всебічного та об'єктивного дослідження піднятих питань, Відділенням було направлено до Товариств:

- вимогу про надання інформації від 02.04.2019 № 60-02/1876 (за реєстром 17 шт.);
- вимогу про надання інформації від 05.06.2019 № 60-02/3254 (за реєстром 15 шт.).

За результатами аналізу наданої інформації та документів Відділенням встановлено наступне.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 001» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40994085) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 001»), яке здійснює обслуговування житлових комплексів за адресою: м. Київ, вул. К.Малевича, 89 (ЖК «Либідь») з 01.12.2016 та м. Київ, вул. Антоновича, 131 (ЖК «Горський хол») з 01.12.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 02» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40723890) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 02»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Героїв Севастополя, 35-А (ЖК «Микитська Слобода») з 15.06.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 03» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40820472) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 03»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Драгомирова, 2-А (ЖК «Новопечерський Двір») з 08.09.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 04» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40822600) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 04»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Герцена узвіз, 35 та 35-А (ЖК «Герцен-Парк») з 12.09.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 05» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40913540) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 05»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Дегтярівська, 6-11, 19, 29, 31 (ЖК «Подол-Град») з 16.10.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 06» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40910141) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 06»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Гарматна, 38 (ЖК «Козацький») з 30.11.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 07» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40987497) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 07»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Комбінатна, 25 (ЖК «Садовий») з 29.11.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 08» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40998975) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 08»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, Дарницький б-р, 8-Б та 8-В (ЖК «Артеміда») з 02.12.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 09» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40993207) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 09»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Бориспільська, 23-А, 25-А, 27-А (ЖК «Оберіг») з 26.12.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 10» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40999006) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 10»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Академіка Лебедева, 1 (ЖК «Казка») з 02.12.2016.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 11» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41133597) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 11»), яке здійснює обслуговування житлових комплексів за адресою: м. Київ, просп. 40-річчя Жовтня, 95 (ЖК «Авангард») з 14.05.2016 та м. Київ, вул. Патріараха Скрипника, 48-А (ЖК «Олександрія») з 11.05.2017.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 12» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41235506) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 12»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Старокиївська, 10 (ЖК «Старокиївський») з 04.04.2017.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 14» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41400884) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 14»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, б-р Академіка Вернадського, 24 (ЖК «Академ-Парк») з 03.06.2017.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 15» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41400690) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 15»), яке здійснює обслуговування житлового комплексу за адресою: м. Київ, вул. Щорса, 34 (ЖК «Аристократ») з 15.08.2017.

ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 16» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41613640) (далі – ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 16»), яке здійснює обслуговування житлових комплексів за адресою: м. Київ, вул. Пріорська, 16 (ЖК «Вишиванка») з 19.03.2018 та м. Київ, вул. Новомостицька, 15 (ЖК «Новомостицький») з 28.02.2018.

Як вбачається із відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, основним видом діяльності Товариств є управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту (код за КВЕД 68.32).

Отже, Товариства є суб'єктами господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо:

- на цьому ринку у нього немає жодного конкурента;
- не зазнає значної конкуренції внаслідок обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів, наявності бар'єрів для доступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявності пільг чи інших обставин.

Статтею 18 Житлового кодексу Української РСР передбачено, що управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником.

Згідно з частиною третьою статті 24 Житлового кодексу Української РСР жилий будинок може обслуговуватись 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.

Відповідно до пункту 1.6. Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг, затвердженого наказом державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.04.2005 № 60, виконавець житлово-комунальних послуг визначається органами місцевого самоврядування, крім випадків коли власник (власники) житлових будинків бажає (бажають) визначити виконавця житлово-комунальних послуг самостійно.

За інформацією, наданою Товариствами, обслуговування вищезазначених житлових комплексів здійснюється на підставі відповідних актів приймання-передачі об'єктів в управління (з управління) від замовників будівництва (попередніх власників) цих будинків, зокрема від ТОВ «Укрбуд Девелопмент» (03083, м. Київ, просп. Науки, буд. 63; ідентифікаційний код юридичної особи 32920218) або ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 01» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2 А; ідентифікаційний код юридичної особи 40279813).

Крім того, згідно з умовами договорів, укладених Товариствами із споживачами, зазначені договори можуть бути розірвані достроково лише у разі:

- переходу права власності (користування) споживача на квартиру (нежитлове приміщення) у будинку до іншої особи;
- невиконання умов договору сторонами.

При цьому, реалізація передбаченого Законом України «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку» права на створення відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ускладнена процедурою прийняття рішення про створення такого об'єднання (рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників).

Тобто, один окремих споживач не може перейти до споживання послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових послуг іншого надавача таких послуг без прийняття більшістю співвласників цього будинку рішення про зміну надавача зазначених послуг, що, в свою чергу, також є бар'єром для вступу на цей ринок інших суб'єктів господарювання.

Отже, Товариства є єдиними житлово-експлуатаційним організаціями, які надавали послуги з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій в межах будинків, які знаходяться на їх утриманні (обслуговуванні).

Враховуючи наведене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», становища Товариств на ринках надання послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій в межах будинків, які знаходяться на їх утриманні (обслуговуванні), мають **структурні ознаки монопольних (домінуючих) становищ** (окремо для кожного Товариства).

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV (в частині норм, що регулювали надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та які були чинні до 10.06.2018) (далі – Закон¹) залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на:

1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо);

2) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо);

3) послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);

4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

Отже, послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є житлово-комунальними послугами та підпадають під дію Закону¹.

Згідно з частиною першою статті 19 Закону¹ відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 20 Закону¹ споживач зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі **типового договору**.

Згідно з пунктом 3 частини другої статті 21 Закону¹ виконавець зобов'язаний підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з **типовим договором**.

Відповідно до частини першої та другої статті 26 Закону¹ істотними умовами договору на надання житлово-комунальних послуг є:

- 1) найменування сторін;
- 2) предмет договору;
- 3) вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їх складові на кожному з цих послуг, загальна вартість послуг;

- 4) порядок оплати за спожиті житлово-комунальні послуги;
- 5) порядок перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості;
- 6) права та обов'язки сторін;
- 7) порядок контролю та звіту сторін;
- 8) порядок вимірювання обсягів та визначення якості наданих послуг;
- 9) визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від виконавця/виробника споживачу;
- 10) порядок обслуговування мереж та розподіл повноважень щодо їх експлуатації та відновлення (ремонту);
- 11) умови доступу в квартиру, будинок, приміщення, на земельну ділянку для усунення аварій, неполадок, огляду мереж, зняття контрольних показників засобів обліку;
- 12) порядок здійснення ремонту;
- 13) відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору;
- 14) порядок вирішення спорів;
- 15) перелік форс-мажорних обставин;
- 16) строк дії договору;
- 17) умови зміни, пролонгації, припинення дії договору;
- 18) дата і місце укладення договору.

Крім істотних договорів може містити інші умови за згодою сторін. Договір не може містити умов, що вводять додаткові види оплати послуг, не передбачені **типовими договорами на надання житлово-комунальних послуг, затвердженими Кабінетом Міністрів України**.

Згідно з частиною першою статті 29 Закону¹ договір на надання житлово-комунальних послуг (крім послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем) у багатоквартирному будинку укладається між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою.

При цьому, стаття 179 Господарського кодексу України передбачає укладання договорів за правилами встановленими Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених, в тому числі, Господарським кодексом України. Відповідно до частини четвертої статті 179 Господарського кодексу, при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі **типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України**, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Відповідно до пункту 3 статті 184 Господарського кодексу України укладання господарських договорів на основі примірних і типових договорів повинно здійснюватися з додержання умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу.

Частиною першою статті 648 Цивільного кодексу України визначено, що зміст договору, укладеного на підставі правового акта органу державної влади, обов'язкового для сторін договору, має відповідати цьому акту.

Також слід зауважити, що абзацом другим частини третьої статті 6 Цивільного кодексу України передбачено, що сторони у договорі **не можуть відступити** від положень актів, якщо в цих актах прямо зазначено про це, а також у випадку, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства виходить з їх змісту чи із сутності відносин між сторонами.

Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 затверджено типовий договір «Про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (далі – Типовий договір про утримання).

Разом з тим, необхідно зазначити, що з **10.06.2018** введено в дію Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (в частині норм, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком) (далі – Закон²).

Відповідно до статті 5 Закону² до житлово-комунальних послуг належать:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Послуга з управління багатоквартирним будинком включає:

– утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

– купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

– поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

2) комунальні послуги - послуги з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами.

Згідно з частиною третьою статті 10 Закону² ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід'ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території враховує обов'язковий перелік робіт (послуг), який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Статтею 12 Закону² встановлено, що надання житлово-комунальних послуг здійснюється **виключно на договірних засадах**.

Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до **типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України** або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про надання комунальних послуг) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач).

Згідно з частиною третьою статті 12 Закону² істотними умовами договору про надання житлово-комунальної послуги є:

1) перелік послуг;

2) вимоги до якості послуг;

3) права і обов'язки сторін;

4) відповідальність сторін за порушення договору;

5) ціна послуги;

6) порядок оплати послуги;

7) порядок і умови внесення змін до договору, в тому числі щодо ціни послуги;

8) строк дії договору, порядок і умови продовження його дії та розірвання.

Відповідно до статті 15 Закону² договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) **від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку** укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем **співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників**. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками.

У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.

В одному багатоквартирному будинку договір про надання послуг з управління може укладатися одночасно не більш як з одним управителем.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладений від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування, може бути достроково розірваний у випадках та порядку, визначених законом.

Згідно з частиною першою статті 18 Закону² управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з **типовим договором**.

Постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 затверджено типовий договір «Про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» (далі – Типовий договір про управління)

Таким чином, з **10.06.2018** на законодавчому рівні **не передбачено послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій** (стаття 5 Закону² передбачає нову класифікацію житлово-комунальних послуг, згідно з якою житловою послугою є **послуга з управління багатоквартирним будинком**).

Одночасно з цим, з метою врегулювання перехідного періоду (переходу від послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до послуги з управління багатоквартирним будинком) пунктом 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону² передбачено, що **договори про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладені до введення в дію норм Закону², що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком, зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами (у тому числі вивезення побутових відходів за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними Законом²**. У разі якщо згідно з такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.

При цьому, окремо звертаємо увагу на те, що **ціни/тарифи, а також порядок оплати послуг є істотними умовами договору про надання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій**.

Згідно із статтею 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з **усіх істотних умов договору**. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Тобто, **починаючи з 10.06.2018 розмір тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не може бути встановлений органами місцевого самоврядування та змінений виконавцем відповідних послуг, а вартість**

послуг з управління багатоквартирним будинком (передбачених Законом²) визначається за домовленістю сторін, крім випадків обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Однак, згідно з наявними у Відділення інформацією та матеріалами, у том числі наданими Товариствами, станом на червень 2019 року будь-які дії з боку Товариств та/або споживачів їх послуг щодо укладання за правилами, визначеними Законом², договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком не вживались.

З метою встановлення відповідності договорів про надання Товариствами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які були дійсними станом на **2017 рік – I квартал 2019 року** (далі – Договори), положенням Типового договору про утримання Відділенням було проведено аналіз, зокрема, але не виключно, копій наступних договорів:

- договору від 19.07.2018 № 70 АП-1, укладеного між ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 14» та гр. Горovenko O.O. (далі – Договір № 70 АП-1);
 - договору від 11.09.2017 № 1 СК 24 корпус 6, укладеного між ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 10» та гр. Артеменко O.A. (далі – Договір № 1 СК 24);
 - договору від 24.09.2018 № 12-1/31, укладеного між ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 05» та гр. Седлачек O.B. (далі – Договір № 12-1/31);
 - договору від 12.01.2017 № 29/23а-1, укладеного між ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 09» та гр. Огороднік Д.В. (далі – Договір № 29/23а-1);
 - договору від 18.05.2018 № 329 СК-1, укладеного між ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 12» та гр. Савенок В.М. (далі – Договір № 329 СК-1);
- та інших наданих до Відділення копій договорів Товариств, які містять аналогічні положення.

За результатами аналізу копій Договорів Відділенням встановлено, що вони не відповідають положенням Типового договору про утримання, зокрема у розділі «Вартість послуг» Договорів передбачено наступні підстави для зміни вартості надання вказаних послуг:

- вартість послуг може змінюватись виконавцем як в меншу так і в більшу сторону відповідно до змін індексу інфляції, зміни тарифів та/або зміни системи оподаткування згідно Податкового кодексу України; у разі збільшення або зменшення вартості послуг до 20% від встановленої вартості послуг, такі зміни **не вимагають внесення змін до договорів із споживачами** (Договір № 1 СК 24, Договір № 29/23а-1, Договір № 12-1/31);

- вартість послуг може змінюватись виконавцем як в меншу так і в більшу сторону від цін (тарифів), вказаних у додатках до цих договорів, **без внесення змін до договорів**, якщо вони обумовлені зміною уповноваженими державними органами та/або органами місцевого самоврядування чи контрагентами виконавця у встановленому законодавством порядку вартості енергоносіїв, податкових платежів, послуг, що закладені в структуру ціни або тарифу, але виключно пропорційно на аналогічний відсоток зменшення чи збільшення вартості енергоносіїв, податкових платежів згідно з Податковим кодексом України, індексації заробітної плати, послуг в структурі ціни або тарифу (Договір № 70 АП-1, Договір № 329 СК-1);

- вартість послуг, що вказана у додатку до цих договорів, є очікуваною, а остаточна вартість послуг за кожен поточний місяць обраховується виконавцем згідно з його фактичними витратами (Договір № 70 АП-1) та вказується у рахунку-повідомленні, що надається споживачу (Договір № 329 СК-1).

Разом з тим, відповідно до Типового договору про утримання розмір щомісячної плати за надання таких послуг має бути чітко визначеним та не може бути змінений без внесення змін до положень відповідного договору (пункт 3 Типового договору про утримання).

Також, згідно з абзацом шостим пункту 2 Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (у редакції, що діяла до прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 03.04.2019 № 291), вказані 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.

Разом з тим, Товариства повідомили Відділенню, що вартість надання ними послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначались за договором (домовленістю сторін) із споживачами, а розрахунки вартості надання таких послуг затверджувались виключно наказами керівників Товариств. Тобто, зазначені суб'єкти господарювання не звертались до виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) щодо встановлення (затвердження) тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Крім того, необхідно зазначити, що Договори мають наступні відмінності від Типового договору про утримання, зокрема в частині прав і обов'язків сторін.

В розділі «Виконавець зобов'язаний» Договорів відсутній пункт: *«сплачувати споживачеві компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт відповідно до методики, затвердженої центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства»* (підпункт 5 пункту 13 Типового договору про утримання).

В розділі «Порядок розв'язання спорів» відсутній пункт: *«у разі неприбуття представника виконавця у визначений цим договором строк або необґрунтованої відмови від підписання акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два інших споживачі»* (абзац третій пункту 16 Типового договору про утримання).

Отже, відмінність положень Договорів від Типового договору про утримання надала Товариствам можливість порушувати права споживачів, зокрема, в частині встановлення вартості надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Так, недотримання вимог Типового договору про утримання призвело до того, що Товариства в односторонньому порядку здійснювали неодноразове підвищення вартості надання таких послуг, без погодження із відповідним органом місцевого самоврядування та споживачами, що підтверджується значною кількістю заяв (звернень) мешканців м. Києва, які надійшли до Відділення із зазначеного питання.

Наведені дії Товариств були б неможливими за умови зазнання ними значної конкуренції на відповідному ринку, адже в такому випадку споживачі послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій мали б можливість обирати між кількома виконавцями таких послуг, та, у разі ущемлення їх інтересів, обрали б іншого виконавця.

У випадку ж відсутності конкуренції на відповідному ринку, і, як наслідок, відсутності у споживачів Товариств альтернативи щодо придбання послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій інакше ніж у Товариств, вищезазначені дії призвели до настання негативних наслідків для споживачів.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монополюне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Згідно з частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монополюним становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Таким чином, дії Товариств, які полягають у включенні до договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій умов, які ущемляють права та інтереси споживачів таких послуг, містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополюним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання (управління) будинків і споруд та прибудинкових територій у територіальних межах будинків, які обслуговуються цими суб'єктами

господарювання, що призвело до ущемлення інтересів споживачів, яке було б неможливим за умов існування значної конкуренції на цьому ринку.

Враховуючи наведене, з метою усунення причин виникнення вищезазначеного порушення і умов, що йому сприяють, на підставі статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає наступні обов'язкові для розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 001» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40994085), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 02» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40723890), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 03» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40820472), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 04» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40822600), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 05» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40913540), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 06» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40910141), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 07» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40987497), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 08» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40998975), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 09» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40993207), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 10» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 40999006), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 11» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41133597), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 12» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41235506), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 14» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41400884), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 15» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41400690), товариству з обмеженою відповідальністю «Форвард Київ-Сервіс 16» (01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А; ідентифікаційний код юридичної особи 41613640), припинити дії, які містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», шляхом:

1. Укладання договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком у відповідності до типового договору «Про надання послуг з управління багатоквартирним будинком», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

2. Інформування споживачів, з якими укладенні та/або запропоновані проекти договорів про надання послуг з утримання (управління) багатоквартирним будинком, умови яких не відповідають типовому договору «Про надання послуг з управління багатоквартирним будинком», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, про можливість переукладення та/або внесення змін до таких договорів на предмет відповідності типовому договору.

Про результати розгляду рекомендацій необхідно письмово повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **десятиденний строк** з дня їх отримання, з наданням підтвердних документів.

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.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за умов 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 необхідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

**Голова адміністративної колегії -
голова відділення**

О. Хмельницький

Список суб'єктів господарювання, яким надано обов'язкові
для розгляду рекомендації від 25.02.2020 № 60/1-рк/к:

№ п\п	Назва підприємства	Адреса
1	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 001»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
2	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 02»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
3	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 03»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
4	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 04»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
5	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 05»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
6	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 06»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
7	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 07»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
8	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 08»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
9	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 09»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
10	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 10»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
11	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 11»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
12	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 12»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
13	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 14»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
14	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 15»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А
15	ТОВ «Форвард Київ-Сервіс 16»	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, буд. 2-А