



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

22.11.2016

м. Львів

№ 13/03 - 43 рк/к

Будинкоуправління №1 у м. Стрий
Квартирно - експлуатаційного відділу м. Львова
82400, Львівська обл., м. Стрий, вул. Підзамче, 1Б

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

(у порядку статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції»)

Розпорядженням Адміністративної колегії Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) від 06.12.2013р. № 332Р розпочато розгляд справи №1-02-331/2013 (далі - Справа) про порушення Будинкоуправлінням №1 Самбірської КЕЧ району у м. Стрий законодавства про захист економічної конкуренції, за результатами розгляду заяви мешканців житлових будинків (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий Львівської області.

У рамках розгляду Справи встановлено такі обставини.

Відповідно до «Положення про фінансово - господарську діяльність будинкоуправління №1 Самбірської КЕЧ району МО України м. Стрий (нова редакція)» (далі - Положення), яке затверджене начальником Самбірської Квартирно - експлуатаційної частини (далі - Самбірське КЕЧ) району 17.02.2012 року, Будинкоуправління №1 Самбірської КЕЧ району у м. Стрий (далі - БУ №1 Самбірської КЕЧ району у м. Стрий) є окремою юридичною особою, має рахунок в банку, печатку і кутовий штамп встановленого зразка зі своїм найменуванням.

У свою чергу, на виконання спільної Директиви Міністерства оборони України та Генерального штабу Збройних Сил України, наказів начальника Західного територіального квартирно - експлуатаційного управління від 17.07.2013р. № 80 та від 03.04.2014р. № 29, начальником Квартирно - експлуатаційного відділу міста Львова (далі - КЕВ м. Львова) прийнято Наказ від 03.06.2014р. № 130 «Про прийняття в безпосереднє підпорядкування Будинкоуправління №1 м. Стрий».

ТВО начальника квартирно - експлуатаційного відділу м. Львова О. Крисевич 10.06.2014 року затверджено відповідний «Акт приймання будинкоуправління №1 м. Стрий з обліку Самбірської квартирно - експлуатаційної частини району в безпосереднє підпорядкування та облік квартирно - експлуатаційного відділу м. Львова» від 10.06.2014 року.

Крім того, начальником квартирно - експлуатаційного відділу м. Львова (*інформація з обмеженим доступом*) 17 вересня 2014 року затверджено Положення про фінансово - господарську діяльність будинкоуправління №1 м. Стрий квартирно - експлуатаційного відділу м. Львова МО України (далі - Положення).

У пункті 1 Положення Будинкоуправління №1 м. Стрий КЕВ м. Львова (далі - БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова) є окремою юридичною особою, має власний баланс, печатку і кутовий штамп встановленого зразка із своїм найменуванням.

Юридична адреса БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова: 82400, Львівська обл., м. Стрий, вул. Підзамче, 1 Б. Ідентифікаційний код юридичної особи - 24968031.

Основним завданням БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова є збереження житлового фонду, що знаходиться в його віданні у справному стані, безперебійної роботи інженерного обладнання житлових будинків, прибирання будинків, створення нормальних житлово - побутових умов для проживаючих тощо.

У своїй діяльності керується Конституцією України, Законами України та підзаконними актами, Положенням.

Відповідно до Відомостей з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата проведення первинної державної реєстрації БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова (*інформація з обмеженим доступом*).

Враховуючи вищенаведене, житлові будинки (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий Львівської області, в яких проживають заявники, знаходяться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова.

Під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. Господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва - підприємцями. Господарська діяльність може здійснюватись і без мети одержання прибутку (некомерційна господарська діяльність).

Отже, в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова є суб'єктом господарювання.

Відповідно до вимог Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.02р. №49-р, що зареєстроване в Міністерстві юстиції України 01.04.02р. за №317/6605 (далі - Методика) проведено аналіз становища БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що надаються споживачам в межах території розташування житлового фонду (в тому числі, будинків по вул. (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий, що знаходяться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова.

Встановлення об'єкта аналізу щодо визначення ознак монопольного (домінуючого) становища.

Об'єктами аналізу щодо визначення становища на зазначеному ринку є:

- суб'єкт господарювання - БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова;
- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Визначення товарних меж ринку.

Товарні межі ринку - товар (товарна група), сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту, в межах якої споживач за звичайних умов може перейти від споживання певного виду предметів господарського обороту до споживання іншого.

Товаром, у розумінні абзацу 13 статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та згідно пункту 4 Методики, є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Виходячи з вищенаведеного, споживачі на території міста Стрий Львівської області, на якій розташовані житлові будинки, що знаходяться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова, не мають можливості вибору підприємства, яке надавало б аналогічні послуги на вказаній території, тобто, споживачі можуть скористатися послугами лише БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова.

Отже, товарними межами ринку за показниками взаємозамінності, подібності призначення, споживчих властивостей та умов використання товару є надання БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій споживачам у місті Стрий Львівської області.

Визначення територіальних (географічних) меж ринку.

БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій на території міста Стрий Львівської області, на якій розташовані житлові будинки, що знаходяться на його обслуговуванні, що виключає можливість споживачів отримувати вказані послуги від інших суб'єктів господарювання.

Територіальними (географічними) межами ринку вищевказаних послуг є територія міста Стрий Львівської області, на якій розташовано житловий фонд (в тому числі, будинки (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий, що знаходиться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова.

Часовими межами ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій на території міста Стрий Львівської області, на якій розташовано житловий фонд (в тому числі, будинки (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий, що знаходиться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова визначено період: з 01.01.2013 року до 22.11.2016 року.

Бар'єри вступу на ринок.

Статтею 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що 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 з законодавством.

Утримання житлового будинку - комплекс робіт, спрямований на створення належних умов перебування та життєзабезпечення в будинку громадян та на забезпечення утримання житлового фонду (санітарне і технічне обслуговування та ремонт будинку) та прибудинкової території.

Ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій характеризується наявністю адміністративних бар'єрів. Вхід на ринок нових суб'єктів господарювання можливий лише на виконання відповідного рішення органу місцевого самоврядування.

Споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є юридичні та фізичні особи, які є власниками або користувачами житлових та нежитлових приміщень, розташованих в житлових будинках, що знаходяться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова.

Особливість надання вищевказаних послуг обумовлена можливістю надання цих послуг власникам та користувачам приміщень одного будинку лише одним суб'єктом господарювання. Специфіка ринку послуг з утримання будинків та прибудинкових територій полягає в тому, що суб'єкт ринку може надавати послуги всім власникам та користувачам приміщень в будинку, без виключення, при цьому відмова окремого споживача від цих послуг неможлива.

Враховуюючи вищевказане, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» становище БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова містить ознаки монопольного (домінуючого) на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, в межах території міста Стрий Львівської області, на якій розташовано житловий фонд (в тому числі, будинки (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий, що знаходиться на обслуговуванні БУ №1 м. Стрий КЕВ м. Львова із часткою 100 відсотків у часових межах:

- з 01.01.2013 року до 10.06.2014 року (БУ №1 м. Стрий у підпорядкуванні Самбірської КЕЧ району);

- з 10.06.2014 року до 22.11.2016 року (БУ №1 м. Стрий у підпорядкуванні КЕВ м. Львова).

Відповідно до статті 21 Закону України «Про житлово - комунальні послуги» передбачається, що: «...Виконавець зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово - комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору, в тому числі, шляхом створення систем управління якістю відповідно до національних або міжнародних стандартів».

Виконавець також зобов'язаний: «Підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово - комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотриманням умов його виконання згідно із Типовим договором» (стаття 21 вищезазначеного Закону).

Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009р. №529 «Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (далі - Постанова №529), затверджено Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - Типовий договір).

БУ №1 м. Стрий листом від 02.12.2013р. №236 надало до Відділення копії укладених із мешканцями житлових будинків (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Стрий договорів про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

У свою чергу, Відділенням було проаналізовано наступні договори, а саме:

1. Договір від 08.02.2013р. б/н, укладений із (*інформація з обмеженим доступом*);

2. Договір від 24.01.2012р. б/н, укладений із (*інформація з обмеженим доступом*);

3. Договір від 26.01.2012р. б/н, укладений із (*інформація з обмеженим доступом*);

4. Договір від 01.03.2013р. б/н, укладений із (*інформація з обмеженим доступом*);

5. Договір від 17.01.2012р. б/н, укладений із (*інформація з обмеженим доступом*).

За результатами аналізу вищевказаних договорів встановлено, що укладені угоди не відповідають формі Типового договору, що затверджений Постановою №529, тобто, не містять повного переліку умов надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, передбачених Типовим договором, а саме: умов проведення перерахунків тарифів, зобов'язань та відповідальності виконавця послуг, умови щодо порядку розв'язання спорів.

Отже, уклавши такий договір, споживач може бути обмежений в своїх правах та захисті своїх інтересів при отриманні неякісних послуг, або не отримання їх взагалі внаслідок відсутності умов, що передбачені Типовим договором.

Так, у пункті 10 «Споживач має право» Розділу «Права та обов'язки сторін» Типового договору передбачаються умови проведення перерахунків тарифів, а саме:

- «зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості у визначеному законодавством порядку»;
- «відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості»;
- «проведення перевірки кількісних та якісних показників надання послуг в установленому Кабінетом Міністрів України порядку»;
- «зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно - профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно - відбудовних робіт у розмірі, встановленому законодавством».

У пункті 13 «Виконавець зобов'язаний» Розділу «Права та обов'язки сторін» Типового договору передбачаються наступні зобов'язання виконавця послуг, зокрема:

- «...проводити відповідний перерахунок розміру плати за послуги в разі їх ненадання, надання не в повному обсязі, зниження кількісних та якісних показників»;
- «сплачувати споживачеві компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно - відбудовних робіт відповідно до методики, затвердженої центральним органом виконавчої влади з питань житлово - комунального господарства»;
- «відшкодувати споживачеві збитки, завдані його майну та (або) приміщенню, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю споживача внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості».

Вищевказані умови відсутні в договорах, розроблених БУ №1 Самбірської КЕЧ району у м. Стрий та не відповідають формі Типового договору, затвердженого Постановою №529.

У пункті 15 «Виконавець несе відповідальність за:» Розділу «Відповідальність сторін» Типового договору передбачається наступна відповідальність згідно із законом виконавця послуг, зокрема:

- «неналежне надання або ненадання послуги, що призвело до заподіяння збитків майну та (або) приміщенню споживача, шкоди його життю чи здоров'ю, шляхом відшкодування збитків»;
- «зниження кількісних і якісних показників послуг або перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт шляхом зменшення розміру плати. Якість надання послуг визначається відповідно до затвердженої органом місцевого самоврядування структури тарифу, періодичності та строків надання послуг»;
- «перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт шляхом виплати споживачеві компенсації в установленому законодавством розмірі, ___ відсотка щомісячної плати за послугу за кожну добу її ненадання».

Вищевказані умови про відповідальність виконавця послуг - відсутні в договорах, розроблених БУ №1 м. Стрий та не відповідають формі Типового договору, затвердженого Постановою №529.

Крім того, у запропонованих БУ №1 м. Стрий для укладення (та/чи укладених) із споживачами договорах у Розділі «Порядок розв'язання спорів» відсутні наступні умови щодо порядку розв'язання спорів, які передбачені Типовим договором, що затверджений Постановою №529, а саме:

«... Із зазначенням у ньому строків, виду порушення, кількісних і якісних показників послуг тощо.

Представник виконавця повинен з'явитися за викликом споживача для підписання акта-претензії не пізніше ніж протягом двох робочих днів.

У разі неприбуття представника виконавця у визначений цим договором строк або необґрунтованої відмови від підписання акт-претензії вважається дійсним, якщо його підписали не менш як два інших споживачі.

Акт-претензія подається виконавцеві, який вирішує протягом трьох робочих днів питання щодо проведення перерахунку платежів або надає споживачеві обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензій».

Відповідно, при укладенні споживачем (мешканцем) запропонованого БУ №1 м. Стрий договору про надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, в якому відсутні окремі права споживачів та не передбачені деякі обов'язки виконавця, може призвести до ущемлення інтересів споживачів.

Отже, відсутність у договорах прав та обов'язків споживача; прав та обов'язків виконавця даних послуг, відповідальність сторін, порядок встановлення факту неналежного надання або ненадання послуг, які передбачені Типовим договором суттєво обмежує право споживачів послуг.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», економічна конкуренція - змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначити умови обороту товару на ринку.

За умов наявності конкуренції, відбувалося б змагання між БУ №1 м. Стрий та іншими учасниками ринку надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території у м. Стрий Львівської області з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг, що є змістом поняття конкуренції згідно зі статтею 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

За наявності конкуренції, споживач мав би можливість відмовитись від послуг з утримання будинків та прибудинкової території, які надає БУ №1 м. Стрий, пропонуючи для укладання договори, які обмежують права споживачів та зменшують обов'язки виконавця та обрати іншого суб'єкта господарювання.

За таких обставин, БУ №1 м. Стрий, щоб утримувати споживача, уникало б створення умов, що можуть призвести до втрати споживача без достатніх на те підстав в частині укладення із споживачами договорів, відсутність певних умов в яких, можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів.

Проте, в даному випадку, конкуренції не існує, тому БУ №1 м. Стрий використовуючи становище, яке містить ознаки монопольного (домінуючого) на ринку надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій в межах території, на якій розташовані житлові будинки, що перебувають на обслуговуванні будинкоуправління, укладає із споживачами договори, які ущемляють їх інтереси.

Згідно із частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку забороняється.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» принципом діяльності органів Антимонопольного комітету України є захист конкуренції на засадах рівності фізичних та юридичних осіб перед законом та пріоритету прав споживачів.

Розроблена БУ №1 м. Стрий форма договору не містить повного переліку умов надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, передбачених Типовим договором, тому, уклавши такий договір, споживач може бути

обмежений в своїх правах і в захисті своїх інтересів при отриманні неякісних послуг, або не отримання їх взагалі.

Таким чином, дії Будинкоуправління №1 у м. Стрий КЕВ м. Львова, які полягають в обмеженні прав споживачів послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, в частині зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості у визначеному законодавством порядку, відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості, відповідно до договорів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що не відповідають вимогам Типового договору, затвердженого Порядком № 529, укладених із споживачами послуг у м. Стрий Львівської області, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, які передбачені пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території у м. Стрий Львівської області, шляхом вчинення дій, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на вказаному ринку.

У зв'язку із вищенаведеним, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції та усунення причин, що їм сприяють, Адміністративна колегія Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Будинкоуправлінню №1 м. Стрий КЕВ м. Львова (ідентифікаційний код - 24968031) обов'язкові для розгляду такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Припинити дії Будинкоуправління №1 у м. Стрий КЕВ м. Львова, які полягають в обмеженні прав споживачів послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, в частині зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості у визначеному законодавством порядку, відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості, відповідно до договорів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що не відповідають вимогам Типового договору, затвердженого Порядком № 529, укладених із споживачами послуг у м. Стрий Львівської області, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, які передбачені пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків та прибудинкової території у м. Стрий Львівської області, шляхом вчинення дій, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на вказаному ринку.

2. При укладанні (перекладанні) договорів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій із споживачами дотримуватись форми Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009р. №529.

3. Повідомити про розгляд Рекомендацій Адміністративної колегії Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України у 10 - ти денний строк з дня їх отримання.

Звертаємо Вашу увагу, що відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду суб'єкту господарювання, якому вони надані.

Відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень наданих рекомендацій, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова Колегії

А. Басараба