



**ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від 03.09. 2020р.

Львів

№ 63/38-рп/к

Львівське комунальне підприємство  
«ВАРШАВСЬКЕ-407»  
вул. Варшавська, 64, м. Львів, 79020

Про припинення дій, які містять  
ознаки порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

### 1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ

(1) З метою здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у м. Львові, на підставі статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Львівське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) провело дослідження діяльності суб'єктів господарювання на означеному ринку.

(2) Розпорядженням Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 №23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» (зі змінами), з 01 червня 2020 року Львівське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України реорганізовано та перейменоване у Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.

(3) Для з'ясування питання, яким чином на даний час надаються послуги з управління багатоквартирним будинком у м. Львові, Відділення надіслало Львівському комунальному підприємству «Варшавське-407» (далі - ЛКП «Варшавське-407»; адреса: вул. [REDACTED]; ідентифікаційний код юридичної особи [REDACTED]) вимогу від [REDACTED] про подання інформації.

За результатами опрацювання інформації та матеріалів, наданих ЛКП «Варшавське - 407», встановлено наступні відомості.



## 2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

(4) Відносини, які виникають у процесі надання споживачам послуги з управління багатоквартирним будинком регулюються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (стаття 2 Закону).

Статтею 4 вказаного Закону визначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України належать, зокрема: **затвердження правил надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком.** До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства належать, зокрема: встановлення обов'язкового переліку послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

Відповідно до пункту 2 статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», **вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін**, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Згідно з статтею 18 вказаного Закону, **управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором.** Управитель веде окремий облік доходів і витрат (облікову карту) щодо кожного багатоквартирного будинку, який перебуває в його управлінні, та забезпечує співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до цієї інформації щодо їхнього будинку в порядку, передбаченому договором.

(5) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон) визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Відповідно до статті 1 цього Закону:

- **управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;**

- **управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.**

Статтею 9 Закону передбачено, що **за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).**

Крім того, статтею 11 вказаного Закону визначено, що:



- управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладається згідно з типовим договором;

- вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за рішенням зборів співвласників (загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) і згодою управителя та зазначається у договорі з управителем;

- умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

- істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору;

- управитель протягом одного місяця після підписання з ним договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (змін до нього) зобов'язаний надати або надіслати рекомендованим листом кожному співвласнику примірник такого договору (змін до нього), завірений підписом управителя;

- договір з управителем укладається строком на один рік. Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово іншу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

(6) Постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712, затверджено:

- Правила надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Правила № 712).

- Типовий договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – Типовий договір).

Правила № 712 визначають порядок надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі - послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного відповідно до Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

(7) Типовим договором визначено умови щодо надання послуги з управління, які полягають у забезпеченні управителем належних умов проживання, задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території, а також щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності сторін, вартості послуг, строку дії договору тощо.



(8) 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 визначити 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, укладення господарських договорів на основі примірних і типових договорів повинно здійснюватися з додержанням умов, передбачених статтею 179 цього Кодексу, **не інакше як шляхом викладення договору у вигляді єдиного документа, оформленого згідно з вимогами статті 181 цього Кодексу та відповідно до правил, встановлених нормативно-правовими актами щодо застосування примірного або типового договору.**

(9) Статтею 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 статтею 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.

(10) Отже, сукупність вищенаведених нормативно-правових актів України, зокрема, Закон України «Про житлово-комунальні послуги», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» лише підтверджує, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком необхідно укладати у відповідності до вимог Типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712.

### 3. ВИЗНАЧЕННЯ СТАНОВИЩА СУБ'ЄКТА ГОСПОДАРЮВАННЯ НА РИНКУ

(11) Відповідно до вимог Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі - Методики) встановлено такі обставини щодо становища ЛКП «Варшавське-407» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з травня 2019 року по липень 2020 року.

(12) Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

- суб'єкт господарювання – ЛКП «Варшавське - 407», що здійснює діяльність на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком;
- ринок послуг з управління багатоквартирним будинком.



(13) Споживач житлово - комунальних послуг (споживач) – індивідуальний або колективний споживач, який отримує послуги з управління багатоквартирним будинком від ЛКП «Варшавське - 407»;

(14) У відповідності до Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).

Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема: споживчих характеристик, умов споживання, умов реалізації та цін.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

Відповідно до вказаного Закону:

- послуги з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;

- управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Отже, товаром, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та згідно з пунктом 4 Методики, є послуги з управління багатоквартирним будинком, в межах тих багатоквартирних будинків м. Львова, в яких зазначені послуги надаються ЛКП «Варшавське - 407».

Виходячи з вищевикладеного, співвласники багатоквартирного будинку, які отримують послуги з управління багатоквартирним будинком від ЛКП «Варшавське - 407», не мають можливості вибору підприємства, яке надавало б аналогічні послуги, у зв'язку з тим, що послуги з управління багатоквартирним будинком надає конкретний суб'єкт господарювання на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного із співвласниками багатоквартирного будинку, в особі уповноваженої та вибраної загальними зборами співвласників, тобто споживачі можуть скористатися послугами лише певного підприємства – ЛКП «Варшавське - 407».

Послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ЛКП «Варшавське - 407» на платній основі, а отже, є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче становище) ЛКП «Варшавське - 407».

(15) Визначення територіальних (географічних) меж ринку.

Відповідно до вимог Методики територіальні межі ринку визначаються шляхом установаження мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача – співвласників багатоквартирного будинку придбання товарів є неможливим або недоцільним.

Отримання послуг з управління багатоквартирним будинком можливе лише у



суб'єкта господарювання, який провадить діяльність з управління багатоквартирним будинком.

ЛКП «Варшавське-407» уклало договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із співвласниками - уповноваженими особами ■-х багатоквартирних будинків у місті Львові, відповідно, можливість на отримання споживачами зазначених послуг, в межах території вказаних багатоквартирних будинків у м. Львові, від інших суб'єктів господарювання виключена.

Таким чином, територіальними межами ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком є територіальні межі багатоквартирних будинків у м. Львові, в яких послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ЛКП «Варшавське - 407» на підставі діючих договорів.

(16) У відповідності до Методики, часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило, рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару зі сталою структурою.

Відділення встановило, що ЛКП «Варшавське - 407» у травні 2019 року уклало ■ договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком із співвласниками вказаних багатоквартирних будинків.

Часовими межами ринку послуг з управління багатоквартирним будинком визначено період: з травня 2019 року по липень 2020 року, протягом яких незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

(17) ЛКП «Варшавське - 407» здійснює господарську діяльність надаючи вищевказані послуги споживачам, за що отримує відповідну плату, отже, в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є суб'єктом господарювання.

(18) Бар'єрами вступу на досліджуваний ринок є: адміністративні, економічні та організаційні обмеження. Зокрема, ринок послуг з управління багатоквартирним будинком характеризується наявністю таких адміністративних бар'єрів, як виборювання права на здійснення діяльності з надання послуг з управління багатоквартирним будинком, наявністю відповідних матеріально-технічних ресурсів для організації надання послуг з управління багатоквартирним будинком тощо. Також, слід зазначити, що вхід на ринок нових суб'єктів господарювання можливий за умови зміни співвласниками багатоквартирного будинку управителя та/або за результатами проведеного органом місцевого самоврядування конкурсу на визначення управителя у певному будинку. При цьому, вхід нового суб'єкта господарювання на ринок можливий лише за умови виходу з ринку діючого суб'єкта.

(19) Аналізуючи ринок надання послуг з управління багатоквартирним будинком у період: травень 2019 – липень 2020 встановлено, що ЛКП «Варшавське - 407» у зазначених територіальних та товарних межах ринку у м. Львові, відповідно до укладених договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (■ договори) працює одноосібно, безальтернативно та не зазнає конкуренції на цьому ринку.

Отже, ЛКП «Варшавське -407» є єдиним підприємством, яке надає вищевказані послуги у м. Львів співвласникам багатоквартирних будинків, з якими укладено



відповідні договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, відповідно, у споживачів та замовників вищевказаних послуг альтернатива в їх отриманні відсутня. Завдяки своїй ринковій владі ЛКП «Варшавське-407» має можливість диктувати свої умови при наданні послуг.

(20) Таким чином, ураховуючи вищезазначене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», становище ЛКП «Варшавське - 407» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком на території багатоквартирних будинків у м. Львові, з якими укладено договори на надання вказаних послуг у період: з травня 2019 року по липень 2020 року.

#### 4. ОБСТАВИНИ ПОРУШЕНИХ ПИТАНЬ

(21) Під час проведеного дослідження діяльності ЛКП «Варшавське - 407» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком, Відділення встановило такі обставини.

(22) На вимогу Відділення від 02.03.2020 № 63-02/1018в про подання інформації, ЛКП «Варшавське - 407» листом від 17.03.2020 № б/н повідомило такі відомості, зокрема:

ЛКП «Варшавське - 407» уклало [REDACTED] договори на управління багатоквартирним будинком (підприємство надало копії 9-ти договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком та протоколів загальних зборів співвласників багатоквартирних будинків).

(23) Зокрема, до Відділення було надано копії таких договорів:

- Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. ) ;

- Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. );

- Договір від 01.07.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 15.07.2019р. );

- Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. );



- Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. );

- Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 02.07.2019р. );

- Договір від 01.05.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 01.07.2019р. );

- Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. );

- Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] (на підставі Протоколу зборів співвласників даного багатоквартирного будинку від 21.05.2019р. ).

(24) За результатами аналізу вищевказаних договорів Відділення встановило, що умови укладених договорів не відповідають Типовому договору, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків), які отримують від ЛКП «Варшавське - 407» послуги з управління багатоквартирним будинком.

(25) Так, наприклад, за результатами аналізу **Договору** від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] встановлено:

У Розділі «Предмет договору» відсутні пункти, які передбачено Типовим договором, а саме:

1. список співвласників і площа квартир та приміщень, які перебувають у їх власності, станом на дату укладання договору, зазначаються у додатку 1 до договору, що є невід'ємною його частиною;
2. загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 2 до договору і є невід'ємною його частиною;
3. Умови щодо передачі технічної документації на будинок, що передається управителю згідно з актом приймання-передачі технічної документації, відповідно до додатка 3 договору.

(26) У Розділі «Права та обов'язки сторін» **Договору** від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою



загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] а саме:

- отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;
- на перевірку кількості та якості послуги з управління у встановленому законодавством порядку;
- інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього договору.

(27) Також в умові про відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління відсутня така умова: «та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна)».

(28) У Розділі «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Договору від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] **відсутня умова щодо проведення щорічного звіту про виконання кошторису витрат та погодження співвласниками нового кошторису витрат з надання послуг з управління багатоквартирним будинком, а саме:**

- Управитель щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору звітує перед співвласниками про виконання кошторису витрат відповідно до пункту 15 цього договору та подає співвласникам на погодження новий кошторис витрат;

Новий кошторис витрат погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат.

(29) Зазначаємо, що **вказана умова передбачена пунктом 12 Типового договору**, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712.

(30) Натомість, ЛКП «Варшавське - 407» у вказаному розділі встановило додаткову умову, яка не передбачена Типовим договором, а саме:

*«Додатково мешканцями оплачуються послуги згідно укладених управителем з підрядними організаціями окремих договорів: на вивезення твердих побутових відходів (збирання, зберігання перевезення); на технічне обслуговування ліфтів; освітлення місць загального користування; обслуговування загальнобудинкових засобів обліку води, електро- та теплоенергії; ліквідація наслідків аварійних ситуацій у внутрішньобудинкових мережах у вечірній та нічний час з 17:00 до 08:00, (п'ятниця з 16:00 до 08:00) у вихідні і святкові дні; дератизація (дезінсекція). Вартість цих послуг розраховується кожного місяця окремо, виходячи з фактичної вартості кожної послуги за відповідний місяць.*

Сторони погодили, що у випадку зміни вартості складових тарифу на послугу з управління будинком, а саме підняття мінімальної заробітної плати та розміру прожиткового мінімуму, індексації, встановленого на державному рівні із змінами



та доповненнями передбачені законодавством, відповідно їй змінюється й вартість таких послуг, при цьому змінена вартість послуг відображаються у рахунках (квитанціях), а додаткової угоди по договору не укладаються».

(31) У Розділі «Відповідальність сторін» Договору від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] відсутні наступні умови відповідальності Управителя, які передбачені умовами Типового договору, а саме:

- **Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, а також сплатити кожному співвласнику неустойку: штраф або пеню у розмірі \_\_\_\_\_ відсотка суми здійсненого перерахунку вартості послуги у такому порядку \_\_\_\_\_ (пункт 22 Типового договору);**

- за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управитель сплачує кожному співвласнику штраф у розмірі \_\_\_\_\_ відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожну добу перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт управителем (пункт 23 Типового договору);

Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином (пункт 24 Типового договору).

(32) У Розділі «Порядок та умови внесення змін до договору» Договору від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] відсутні наступні умови, які передбачені умовами Типового договору, а саме:

- У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку згідно з додатком 1 до цього договору всі права та обов'язки попереднього власника за цим договором набуває новий власник такого житлового та/або нежитлового приміщення. Новий співвласник повинен поінформувати управителя про відповідну зміну у письмовому вигляді протягом семи днів з дня, наступного за днем набуття права власності на житлове та/або нежитлове приміщення у будинку.

(33) У Розділі «Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору» Договору від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеного із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] відсутні умови щодо припинення дії договору, передбачених пунктами 32 та 35 Типового договору, а саме:

- Дія цього договору припиняється у разі смерті фізичної особи – підприємця, який є управителем.

• інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;



- інформацію про виникнення аварійних ситуацій технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років

- дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

- майно, передане управителю будинку за рішенням співвласників, які передбачені у пункті 35 Типового договору.

(34) Отже, за результатами аналізу вищезазначеного Договору, укладеного ЛКП «Варшавське - 407» із споживачами – співвласниками багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові Відділення встановило, що умови Договору не відповідають вимогам Типового договору, зокрема, в частині відсутності у Договорі наступних умов відповідальності Управителя:

- щодо ведення окремого обліку доходів і витрат за кожним будинком та надання співвласникам відповідної інформації;

- щодо проведення щорічного звіту стосовно наданих послуг з управління багатоквартирним будинком та погодження нового кошторису витрат при наданні вказаних послуг;

- виплати кожному співвласнику неустойки за неякісно (чи ненадані) надані послуги та за перевищення строків проведення аварійно-відбудовних робіт;

- не нарахування пені за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів даних послуг та понесення ними необґрунтованих витрат;

- умови продовження та/або розірвання договору тощо.

(35) Слід відзначити також, що умови наведених вище договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, які були надані Відділенню для аналізу, а саме: Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір від 01.07.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір від 01.05.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком,



укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED]; Договір від 01.06.2019 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладений із уповноваженою загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові особою – гр. [REDACTED] також **не відповідають вимогам Типового договору**, що затверджений постановою Кабінету міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 (аналогічно до Договору укладеного ЛКП «Варшавське - 407» із споживачами – співвласниками багатоквартирного будинку по вул. [REDACTED] у м. Львові), а саме, в частині відсутності в укладених ЛКП «Варшавське - 407» договорах умов щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності та зобов'язань Управителя, ціни та порядку оплати послуг з управління, строків дії договору та умов його припинення тощо.

(36) Таким чином, ЛКП «Варшавське - 407» всупереч вимогам Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, уклало із співвласниками багатоквартирних будинків у м. Львові (уповноваженими особами) договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів зазначених послуг, оскільки:

- відсутність додатків до договору, зокрема, список співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності, загальних відомостей про будинок, а також умов приймання-передачі технічної документації на будинок - створює певні перешкоди при зміні управителя, а також позбавляє співвласників багатоквартирних будинків можливості отримувати послуги належної якості;

- відсутність прав співвласників стосовно отримання від управителя штрафу за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт, а також зобов'язань Управителя щодо перерахунку вартості послуг з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості та сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені у розмірі, визначеному цим договором, перевірки кількості та якості послуги з управління - позбавляє споживача можливості отримання від управителя відповідних перерахунків плати за вказані послуги;

- відсутність звітування щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат, подання кошторису витрат на поточний рік споживачам на погодження - позбавляє споживача можливості відслідковувати та оперувати даними про доходи та витрати з управління будинком;

- відсутність умов щодо припинення дії договору (інформації про проведені роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів будинку та інженерних систем, інформації про виникнення аварійних ситуацій, а також даних бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку) - створює негативні передумови для споживача, який має намір змінити управителя та відповідно, входу на ринок нового управителя для надання вказаних послуг, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів – співвласників багатоквартирних будинків, які отримують послуги з управління будинком від ЛКП «Варшавське - 407».



## 5. КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ, ЩО МОЖУТЬ МІСТИТИ ОЗНАКИ ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРО ЗАХИСТ ЕКОНОМІЧНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ

(37) Відповідно до 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 та не зазнає значної конкуренції на ринку 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.

(38) Згідно із статтею 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (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.

(39) Відповідно до пункту 1 частини 2 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, зокрема, визнається як встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

(40) Відповідно до пункту 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» порушеннями законодавства про захист економічної конкуренції є зловживання монопольним (домінуючим) становищем.

(41) Отже, укладення ЛКП «Варшавське - 407» із співвласниками багатоквартирних будинків (уповноваженою особою) договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (відсутність умов щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності та зобов'язань Управителя, ціни та порядку оплати послуги з управління, строків дії договору та умов його припинення) є неправомірним та таким, що не відповідає чинному законодавству, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів, адже уклавши такий договір, споживач може бути обмежений в своїх правах і в захисті своїх інтересів при отриманні послуг з управління, або не отримання їх взагалі.

(42) Таким чином, дії ЛКП «Варшавське - 407», які полягають в укладенні із співвласниками багатоквартирних будинків (уповноваженою особою) договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (відсутність умов щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності та зобов'язань Управителя, ціни та порядку оплати послуги з управління, строків дії договору та умов його припинення), містять ознаки порушення законодавства про



захист економічної конкуренції, що передбачене пунктом 1 частини другої статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме, зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у вигляді встановлення таких умов реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

У зв'язку з вищенаведеним, керуючись пунктом 10 статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 3 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 та № 291/5482 (зі змінами), з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Львівському комунальному підприємству «Варшавське - 407» (ідентифікаційний код юридичної особи 22333469) для розгляду такі

### РЕКОМЕНДАЦІЇ:

припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунути причини виникнення цього порушення та умов, що їм сприяють шляхом приведення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком у відповідність до чинного законодавства України.

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'єктом господарювання, якому вони надані.

Про результати розгляду цих рекомендацій просимо повідомити Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **20-ти денний строк з дня їх отримання** (вул. Коперника, 4, м. Львів, 79008).

Голова Відділення

Р. Лецишин