



**ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

від 15 жовтня 2020р.

Львів

№ 63/45-рк/к

ТОВ «Управляюча компанія
«Зразковий дім»

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 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 перейменовано у Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення).

(3) Для з'ясування питання, яким чином на даний час надаються послуги з управління багатоквартирним будинком у м. Львові, Відділення надіслало ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» (далі – Товариство; [REDACTED]) вимогу від 19.05.2020 № 63-02/2044в про подання інформації.

За результатами опрацювання інформації та матеріалів, наданих Товариством, 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).

Слід зазначити, що ця постанова набрала чинності з дня, наступного за днем її опублікування, а саме, з 13.09.2018 року, крім абзацу другого пункту 11, пунктів 51, 53-65 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затверджених цією постановою, які набрали чинності з 01 травня 2019 року.

Відповідно до пункту 9 Правил № 712, послуга з управління 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.

У пункті 10 Правил № 712 зазначається, що під час надання послуги з управління управитель забезпечує виконання робіт та послуг з утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, що входять до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі - кошторис), з урахуванням обов'язкового переліку робіт та послуг, що затверджується Мінрегіоном, та з дотриманням:

- встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо якості житлово-комунальних послуг;

- вимог до якості, в тому числі щодо періодичності виконання (надання) таких робіт (послуг), визначених договором управління.

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 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком 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 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, 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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком у часовому проміжку: з 01 травня 2019 року (остаточної дати набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712) по жовтень 2020 року.

(12) Об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- суб'єкт господарювання – ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім», 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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім»;

(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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім».

Виходячи з вищевикладеного, співвласники багатоквартирного будинку, які отримують послуги з управління багатоквартирним будинком від ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім», 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 - співвласники багатоквартирного будинку можуть скористатися послугами лише певного товариства – ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім».

Послуги з управління багатоквартирним будинком надаються ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» на платній основі, а отже, є товаром щодо якого визначається монопольне (домінуюче становище) ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім».

(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.

ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» уклало договори про надання

послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій із співвласниками - уповноваженими особами 8 – ми 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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» 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 станом на 20 травня 2020 року ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» уклало 8 договорів про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій із співвласниками вказаних багатоквартирних будинків.

Часовими межами ринку послуг з управління багатоквартирним будинком визначено період: з 01 травня 2019 року (остаточної дати набрання чинності постанови Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712) по жовтень 2020 року, протягом яких незмінними залишались структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому.

(17) ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» 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: з 01 травня 2019 по жовтень 2020 встановлено, що ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» у зазначених територіальних та товарних межах ринку у м. Львові, відповідно до укладених договорів про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (8 договорів) працює одноосібно, безальтернативно та не зазнає конкуренції на цьому ринку.

Отже, ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» є єдиним товариством, яке надає вищевказані послуги у м. Львові співвласникам багатоквартирних будинків, з якими укладено відповідні договори про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, відповідно, у споживачів (співвласників багатоквартирних будинків) та замовників вищевказаних послуг альтернатива в їх отриманні відсутня. Завдяки своїй ринковій владі ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» має можливість диктувати свої умови при наданні послуг.

(20) Таким чином, урахувавши вищезазначене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», становище ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» 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 01 травня 2019 року по жовтень 2020 року.

4. ОБСТАВИНИ ПОРУШЕНИХ ПИТАНЬ

(21) Під час проведеного дослідження діяльності ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком, Відділення встановило такі обставини.

(22) На вимогу Відділення від 19.05.2020 № 63-02/2044в про подання інформації, ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» листом 27.05.2020 Вих. № 51 повідомило такі відомості, зокрема:

1. ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» станом на 20.05.2020р. надає послуги з управління багатоквартирним будинком споживачам згідно з укладеними договорами в кількості 8 шт., а саме, в багатоквартирних будинках у м. Львові, розміщених за адресою: [REDACTED]

2. ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» надало копії договорів про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладених із співвласниками зазначених вище багатоквартирних будинків у м. Львові та копії відповідних протоколів загальних зборів співвласників багатоквартирних будинків.

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

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

(далі – Договір № 5);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED], (далі – Договір № 2);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED] (далі – Договір № 7);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED] (далі – Договір № 8);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED], (далі – Договір № 1);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED] (далі – Договір № 3);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED], (далі – Договір № 4);

- Договір [REDACTED] про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, укладений із уповноваженою особою співвласників багатоквартирного будинку [REDACTED]

[REDACTED], (далі – Договір № 6).

(24) За результатами аналізу вищевказаних договорів Відділення встановило, що умови укладених договорів не відповідають Типовому договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів (співвласників багатоквартирних будинків), які отримують від ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» послуги з управління багатоквартирним будинком.

(25) Так, наприклад, за результатами аналізу Договору № 5 встановлено:

У Розділі «Предмет договору» відсутні додатки до договору, які передбачено Типовим договором, зокрема:

1. загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 2 до договору і є невід'ємною його частиною;
2. умови щодо передачі технічної документації на будинок, що передається управителю згідно з актом приймання-передачі технічної документації, відповідно до додатка 3 договору.

(26) У пункті 4.1. Розділу 4 «Права та обов'язки сторін» Договору № 5 відсутні права співвласників, що передбачені Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком, а саме:

- отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;
- складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт.

Зазначаємо, що ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» до пунктів 4.1. та 4.2. Розділу 4 «Права та обов'язки сторін» встановило додаткові умови щодо прав та зобов'язань співвласників, які не відповідають вимогам Типового договору, а саме:

- щодо права співвласників на *«відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання або надання неналежної якості. Факт завдання збитків та обсяг відшкодування встановлюються рішенням суду»;*

- щодо зобов'язань співвласників Товариство встановили умови, які не передбачені Типовим договором, зокрема: *«не проводити діяльності промислового характеру в квартирі та на прилеглій території, та будь – якої іншої діяльності пов'язаної з виділенням технологічних шумів, силою вище дозволеної нормативами, виділенням будь – яких газів, утворенням конденсатів, підвищеної вологості, вібрації тощо, вище законодавчо встановлених нормативів, або якщо така діяльність будь – яким чином порушує права та інтереси власників (користувачів) житлових та нежитлових приміщень»;* *«дотримуватися вимог Положення, яке є Додатком №4 до цього Договору та невід'ємною частиною цього договору».*

(27) У пункті 4.4. «Управляюча компанія зобов'язана» Розділу 4 «Права та обов'язки сторін» Договору № 5 відсутні такі зобов'язання Товариства, які передбачені Типовим договором на надання послуг з управлінням багатоквартирним будинком, а саме:

- вести окремий облік доходів і витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 15 та 18 цього договору;

- протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) видати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному співвласникові завірену підписом управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього);

- звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

(28) У Розділі 3 «Оплата спожитих послуг» Договору № 5 відсутні умови 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 вказані умови передбачені пунктом 12 Розділу «Ціна та порядок оплати послуги з управління» Типового договору, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712.

(30) У Розділі 7 «Відповідальність сторін» **Договору № 5** відсутні наступні умови відповідальності Управляючої компанії, 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);

- за несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління співвласники сплачують управителю пеню в розмірі _____ відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу (пункт 24 Типового договору).

Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу з управління відповідно до пункту 11 цього 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).

(31) У Розділі 9 «Дія Договору» Договору № 5 відсутні умови щодо припинення дії договору, які передбачені пунктом 35 Розділу «Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору» Типового договору, а саме:

- у разі припинення дії договору не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

- 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.

(32) В укладеному ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» із співвласниками багатоквартирного будинку по вул. Калнишевського, 14 у м. Львові Договорі № 5 відсутній, зокрема, Розділ «Порядок взаємного інформування сторін», що передбачений Типовим договором.

Крім того, що відсутні передбачені Типовим договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком додатки до договору, зокрема:

- Додаток № 1 «Список співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності»; Додаток № 2 «Загальні відомості про будинок»; Додаток № 5 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території».

(33) Натомість, ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» затвердило Додатком № 4 до Договору № 5 «Положення про правила користування житловими приміщеннями, які розташовані в житловому будинку» (далі – Положення), умови якого слід неухильно виконувати співвласникам багатоквартирного будинку по вул. Калнишевського, 14 у м. Львові, а також, співвласникам інших багатоквартирних будинків у м. Львові, в яких Товариство надає послуги з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій.

(34) Зазначаємо, що затвердження ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» вищезгаданого Положення Додатком № 4 до Договору про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, не передбачено Типовим договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, та може призвести до ущемлення інтересів споживачів вказаних послуг.

(35) Отже, за результатами аналізу Договору № 5, укладеного ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» із споживачами – співвласниками багатоквартирного будинку [REDACTED] у м. Львові Відділення встановило, що умови Договору № 5 не відповідають вимогам Типового договору, зокрема, в частині відсутності у Договорі № 5 наступних умов відповідальності Управляючої компанії:

- 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 припинення договору;
- відсутність передбачених Типовим договором додатків до Договору №5.

Встановлення ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» у Договорі № 5 додаткових умов щодо прав та зобов'язань співвласників багатоквартирного будинку, які не передбачені Типовим договором, зокрема:

- додаткова умова щодо права співвласників на *«Відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання або надання неналежної якості. Факт завдання збитків та обсяг відшкодування встановлюються рішенням суду».*

- додаткова умова щодо зобов'язання співвласників, зокрема, *«дотримуватися вимог Положення, яке є Додатком № 4 до цього Договору та невід'ємною частиною цього договору».*

(36) Слід відзначити також, що умови наведених вище договорів про надання послуги з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, які були надані Відділенню для аналізу, а саме: Договір № 1, Договір № 2, Договір № 3, Договір №4, Договір № 6, Договір № 7 та Договір № 8 також не відповідають вимогам Типового договору, що затверджений постановою Кабінету міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 (аналогічно до Договору № 5), а саме, в частині відсутності в укладених ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» договорах умов щодо прав та обов'язків сторін, відповідальності та зобов'язань Управляючої компанії, строків дії договору та умов його припинення, додатків №№1, 2, 5 до договору, а також, встановлення ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» додаткових умов щодо прав та зобов'язань співвласників, Додатку № 4, що не передбачено Типовим договором.

(37) Таким чином, ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» 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, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712, не переукладання із співвласниками багатоквартирних будинків у м. Львові (уповноваженими особами) договорів про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, 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, загальних відомостей про будинок, кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території – 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 Управляючої компанії 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 зобов'язань Управляючої компанії стосовно ведення окремого обліку доходів і витрат за будинком, 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 (порядку передачі новому управителю багатоквартирного будинку чи уповноваженій особі технічної документації, 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 управляючу компанію (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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім».

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

(38) 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.

(39) 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.

(40) 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.

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

(42) Отже, не переукладання ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» із співвласниками багатоквартирних будинків (уповноваженою особою) договорів про

надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій, які не відповідають вимогам Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (відсутність умов щодо прав та обов'язків сторін, зобов'язань ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» 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, встановлення додаткових умов), укладених до затвердження Типового договору, є неправомірним та таким, що не відповідає чинному законодавству, що в свою чергу, може призвести до ущемлення інтересів споживачів, адже не переуклавши зазначені договори, споживач може бути обмежений в своїх правах і в захисті своїх інтересів при отриманні послуг з управління, або не отримання їх взагалі.

(43) Відповідно до статті 11 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, що затверджений Кабінетом Міністрів України.

(44) Таким чином, відсутність в укладених ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» договорах про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд та прибудинкових територій умов щодо: прав співвласників на отримання від Управляючої компанії штрафу за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт; відсутність зобов'язань Управляючої компанії щодо перерахунку вартості послуг з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості та сплати кожному співвласнику неустойки: штрафу або пені; відсутність зобов'язання стосовно ведення окремого обліку доходів і витрат за будинком, звітування щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат; відсутність Додатків №№ 1, 2, 5 до договору про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а також, встановлення додаткових умов, зокрема, Додатку № 4, що не передбачений Типовим договором, позбавляє споживача (співвласників багатоквартирного будинку) можливості отримання від ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» відповідних перерахунків плати за вказані послуги, отримувати послуги належної якості та може призвести до ущемлення інтересів споживачів зазначених послуг.

(45) Таким чином, бездіяльність ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім», яка полягає у не приведенні укладених із співвласниками багатоквартирних будинків (уповноваженою особою) договорів про надання послуг з управління та утримання будинків і споруд, прибудинкових територій відповідно до вимог чинного законодавства України, містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачене частиною 1 статті 13 та пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими 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 ТОВ «Управляюча компанія «Зразковий дім» [REDACTED] 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.

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.

Про результати розгляду цих рекомендацій просимо повідомити Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України у **30-ти денний строк з дня їх отримання** (вул. Коперника, 4, м. Львів, 79008).

Голова Відділення

Р. Лещишин