



**АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАКАРПАТСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ**

**РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ**

30.06.2017

м.Ужгород

№ 04-20/41-рк/к

ТОВ «Хаус менеджмент груп»
вул. Минайська, 14Б/402,
м. Ужгород, 88000

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

Адміністративна колегія Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України за результатами розгляду звернення гр. Вароді Г. щодо необґрунтованого тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1, в м. Ужгород,

ВСТАНОВИЛА:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Хаус менеджмент груп» (далі – ТОВ «Хаус менеджмент груп») здійснює свою діяльність на підставі Статуту (нова редакція), затвердженого протоколом зборів учасників від 07.11.2016 № 6/2016.

ТОВ «Хаус менеджмент груп» є юридичною особою, веде самостійний баланс, має розрахункові рахунки в установах банків, печатку із своїм найменуванням та інші атрибути.

Юридична адреса: м. Ужгород, вул. Минайська, 14Б/402.

Ідентифікаційний код – 40277334.

Основними видами економічної діяльності ТОВ «Хаус менеджмент груп» є:

81.10 Комплексне обслуговування об'єктів;

81.21 Загальне прибирання будинків;

81.22 Інша діяльність із прибирання будинків і промислових об'єктів.

ТОВ «Хаус менеджмент груп» забезпечує надання послуги з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1 в м. Ужгород.

Отже, ТОВ «Хаус менеджмент груп» є суб'єктом господарювання у розумінні абзацу 12 статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 №349-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України від 01.04.2002 №317/6605 (далі – Методика), територіальним відділенням проведено аналіз монопольного (домінуючого) становища ТОВ «Хаус менеджмент груп» на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1 в м. Ужгород.

Об'єктом аналізу для визначення монопольного (домінуючого) становища є товариство з обмеженою відповідальністю «Хаус менеджмент груп».

Товаром (послугою), щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ТОВ «Хаус менеджмент груп», є послуга з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1 в м. Ужгород.

Товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого. Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) за показниками взаємозамінності, окремими з яких є наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи), відсутність суттєвої різниці в цінах, подібність якісних показників, взаємозамінність товарів з точки зору їх виробництва (пункт 5.1. Методики).

Відповідно до статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», житлово-комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил».

Згідно статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»:

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

- управитель багатоквартирного будинку - 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.

Взаємозамінні товари (товарні групи), з огляду на умови отримання послуги з управління багатоквартирним будинком, відсутні. Також, ці послуги не можуть бути замінені іншими послугами з альтернативних джерел.

Отже, товарними межами ринку за показниками взаємозамінності, подібності призначення, споживчих властивостей та умов використання товару визначено ринок послуги з управління багатоквартирним будинком.

Територіальні (географічні) межі ринку визначаються шляхом встановлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів є неможливим або недоцільним.

Згідно з частиною 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

На підставі протоколів засідання конкурсної комісії № 1 від 09.12.2016 та № 2 від 19.12.2016, рішенням виконавчого комітету Ужгородської міської ради від 23.12.2016 № 437, управителем будинку № 1 по вул. Підгірна, м. Ужгород призначено ТОВ «Хаус менеджмент груп».

Отже, територіальними (географічними) межами ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками для ТОВ «Хаус менеджмент груп» визначено територію м. Ужгород в межах зони обслуговування будинку та прибудинкової території по вул. Підгірна, 1.

Часові межі ринку визначаються як проміжок часу, протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

Часовими межами товарного ринку визначено період січень-червень 2017 року.

Згідно зі статтею 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне становище на ринку товарів, якщо на цьому ринку у нього немає жодного конкурента.

У м. Ужгород у межах зони обслуговування будинку по вул. Підгірна, 1, ТОВ «Хаус менеджмент груп» є єдиним надавачем таких послуг.

Отже, товариство з обмеженою відповідальністю «Хаус менеджмент груп» за результатами діяльності у січні-червні 2017 року займало монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1 в м. Ужгород з частками по 100,0 відсотків відповідно.

До Закарпатського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надійшло звернення гр. Вароді Г. щодо необґрунтованого тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1, в м. Ужгород.

Розділом 5 Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 24.06.2016 № 893/29023 (далі – Порядок), передбачено, що з переможцем конкурсу укладається договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Договір про надання послуги за кожним багатоквартирним будинком, що входив в об'єкт конкурсу, строком на один рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого органу місцевої ради, за рішенням якого призначається управитель.

Якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору, договір вважається продовженим на черговий однорічний строк.

Згідно з пунктом 1 договору про надання послуг з управління будинком, прибудинковою територією та об'єктами благоустрою, укладеного Департаментом міського господарювання Ужгородської міської ради (замовник) та ТОВ «Хаус менеджмент груп» 28.12.2016 (далі – Договір), ТОВ «Хаус менеджмент груп» зобов'язується надавати послуги з управління будинком, прибудинковою територією та об'єктами благоустрою, що розташовані на прибудинкових територіях за адресою: м. Ужгород, вул. Підгірна, 1, для забезпечення його сталого функціонування відповідно до цільового призначення, збереження його споживчих властивостей та організації забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів, орендарів окремих житлових і нежитлових приміщень у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг відповідної якості.

Згідно з частиною 5 статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі призначення виконавчим органом місцевої ради управителя на конкурсних засадах ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Відповідно до статті 12 вищенаведеного Закону, витрати на управління багатоквартирним будинком включають, зокрема, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку, на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна у багатоквартирному будинку, витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом.

Згідно з додатком 1 до Договору вартість послуги з управління будинком № 1 по вул. Підгірна та прибудинковою територією, які надаються ТОВ «Хаус менеджмент груп», складає 1,78 грн. за 1 кв.м. загальної площі.

У додатку 1 до Договору наведено перелік складових послуг з управління багатоквартирним будинком № 1 по вул. Підгірна, зокрема:

1. Утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території, в тому числі: прибирання прибудинкової території; прибирання підвалу, технічних поверхів та покрівлі; технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (холодного водопостачання; водовідведення; зливової каналізації); дератизація; дезінсекція; обслуговування димових та вентиляційних каналів; технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами.

2. Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі:

- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків);

- поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

3. Оплата послуг щодо енергопостачання спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі: освітлення місць загального користування і підвалів; енергопостачання ліфтів.

4. Винагорода управителю.

Згідно з розрахунком ціни ТОВ «Хаус менеджмент груп» на послугу з управління багатоквартирним будинком по вул. Підгірна, 1, у м. Ужгород вартість прибирання прибудинкової території цього будинку становить 0,32 грн. за 1 кв.м. загальної площі та включає: підмітання тротуарів, під'їздів, майданчиків, прибирання газонів від сміття, вивезення змету; очищення приямків, відмосток від сміття, бур'янів; догляд за зеленими насадженнями; прибирання листя в осінній період; підмітання та зсування снігу, очищення асфальтного покриття від ожеледі, посипання піском тротуарів, дворових перехідних доріжок, зовнішніх сходів та площадок під'їздів, прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами; очищення приямків з металевою решіткою при вході у під'їзд.

Відповідно до Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 29.12.2011 № 389 (далі - Методичні рекомендації), прибудинкова територія - територія навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та яка необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку і забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

До складу прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку можуть входити (у разі наявності):

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;
- майданчики, які призначені для обслуговування мешканців тільки цього будинку, для відпочинку біля входів в житловий будинок, для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучують вказані майданчики між собою;
- майданчики для сміттєзбірників;
- майданчики для господарських будівель та споруд;
- спеціально обладнані майданчики для паркування автомобілів, що належать мешканцям будинку;

- в'їзди та виїзди підземних гаражів і автостоянок (у разі їх наявності).

Також, пунктом 3 Методичних рекомендацій передбачено, що мінімально допустима величина прибудинкової території не може бути меншою за територію технічного обслуговування відповідного багатоквартирного житлового будинку, якщо зазначене можливе в існуючій забудові.

ТОВ «Хаус менеджмент груп» не надало інформацію щодо технічної характеристики будинку № 1 по вул. Підгірна у м. Ужгород.

За наявною у територіальному відділенні інформацією у будинку № 1 по вул. Підгірна у м. Ужгород відсутня прибудинкова територія.

Отже, ТОВ «Хаус менеджмент груп» нав'язує мешканцям будинку № 1 по вул. Підгірна у м. Ужгород прибирання прибудинкової території, яке фактично не надається.

Згідно з підпунктом 11 пункту 10 Договору управитель зобов'язаний проводити перерахунок розміру плати за житлово-комунальні послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі.

Таким чином, дії товариства з обмеженою діяльністю «Хаус менеджмент груп» щодо нав'язування мешканцям будинку № 1 по вул. Підгірна у м. Ужгород прибирання прибудинкової території у складі послуги з управління багатоквартирним будинком за відсутності прибудинкової території, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною 1 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом ущемлення інтересів споживачів, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

На підставі викладеного та керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» абзацом 7 пункту 3 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001. №32-р., зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за №291/5482, з метою запобігання порушень законодавства про захист економічної конкуренції адміністративна колегія територіального відділення,

р е к о м е н д у є :

1. Товариству з обмеженою відповідальністю «Хаус менеджмент груп» (ідентифікаційний код - 40277334) вжити заходів щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною 1 статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», шляхом проведення мешканцям будинку № 1 по вул. Підгірна у м. Ужгород перерахунку плати за послугу з управління багатоквартирним будинком.

2. Про результати розгляду рекомендацій повідомити територіальне відділення у місячний строк з дня їх отримання.

Відповідно до статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи посадовими особами, яким вони надані.

Згідно з частиною 3 статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень рекомендацій та вжиття відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

В.о. голови Відділення -
голова колегії:

В. Граб