



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РІШЕННЯ

#### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

20.11.2018 № 59/23-р/к

м.Івано-Франківськ

Справа № 10/2018

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

Бурштинська міська рада всупереч вимогам Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не провів конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких не визначилися із формою управління будинком.

За результатами розгляду справи № 10/2018 адміністративна колегія Відділення визнала бездіяльність Бурштинської міської ради, що полягала у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, антиконкурентними діями, що призвели до обмеження конкуренції, внаслідок неможливості вступу на ринок послуг з управління багатоквартирними будинками в м. Бурштині нових суб'єктів господарювання, що є порушенням частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідача зобов'язано у трьохмісячний термін провести конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, відповідно до вимог Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150.

Адміністративна колегія Івано-Франківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 10/2018 про порушення виконавчим комітетом Бурштинської міської ради законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання відділу досліджень та розслідувань від 02.11.2018 № 59-02/102п,

#### **ВСТАНОВИЛА:**

#### **1. Процесуальні дії**

- (1) Розпорядженням Адміністративної колегії Івано-Франківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 11.05.2018 № 11 розпочато розгляд справи № 10/2018 за ознаками вчинення Бурштинською міською радою порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист

економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що можуть призвести до спотворення конкуренції.

- (2) Головою Івано-Франківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надіслано Відповідачеві вимогу про надання інформації від 06.06.2018 № 59-02/572.
- (3) Листом від 05.11.2018 № 59-02/1190 Відповідачеві було направлено Подання з попередніми висновками у справі від 02.11.2018 № 59-02/102п.
- (4) 20.11.2018 Відділенням проведено слухання у справі за участю представників Відділення та запрошених осіб.

## **2. Відповідач**

- (5) Відповідачем у справі є Бурштинська міська рада (ідентифікаційний код – 04357466, вул. С. Стрільців, 4, м. Бурштин, 77111, надалі – Відповідач або Міська рада).
- (6) Бурштинська міська рада здійснює свої повноваження відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».
- (7) Відповідно до статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Бурштинська міська рада Івано-Франківської області є органом місцевого самоврядування.
- (8) Відповідно до статті 11 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.

## **3. Опис ринку, на якому відбулося обмеження конкуренції**

- (9) Товарні межі ринку - послуги з управління багатоквартирними будинками.
- (10) Територіальні межі ринку – м. Бурштин.
- (11) З 01.07.2015 правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління, регулюються Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (надалі – Закон).
- (12) Відповідно до Закону, 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.
- (13) Згідно із ст. 12 Закону, витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку входять до складу витрат на управління будинком.
- (14) Згідно з наданою Міською радою інформацією, послуги з управління багатоквартирними будинками в м. Бурштині надає тільки комунальне підприємство «Житловик» (вул. В. Стуса, 2, м. Бурштин, 77111, ідентифікаційний код - 3346035), яке обслуговує 82 багатоквартирних будинки, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків станом на 01.07.2018 не створювались.
- (15) Таким чином, комунальне підприємство «Житловик» в територіальних межах м. Бурштина є суб'єктом господарювання, що займає протягом 2017 – 2018 років монопольне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками, з часткою 100 %, і не мало жодного конкурента.

## 5. Правова кваліфікація дій Відповідача

### 5.1. Антиконтурентні дії Відповідача

- (16) Матеріали справи, підтверджені зібраними доказами свідчать про наступне.
- (17) Статтею 9 Закону визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.
- (18) Відповідно до статті 10 Закону співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.
- (19) До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про: визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем; визначення повноважень управителя щодо управління багатоквартирним будинком; визначення переліку та розміру витрат на управління багатоквартирним будинком.
- (20) Разом з тим, пунктом 5 статті 13 Закону передбачено, що 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. У разі якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу - суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом.
- (21) У такому разі 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, а договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком строком на один рік від імені співвласників підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя. 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.
- (22) У період від оголошення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку до моменту визначення переможців конкурсу і укладення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій продовжують надавати у відповідних багатоквартирних будинках виконавці таких послуг, які надавали відповідні послуги до початку проведення конкурсу.
- (23) Виходячи з вищезазначених норм Закону, виконавчий комітет Міської ради після 01.07.2016 року повинен був здійснити заходи щодо проведення конкурсу з призначення управителя для багатоквартирних будинків, що станом на 01.07.2016 не визначилися з формою управління будинком, відповідно до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 (надалі – Порядок).
- (24) Відповідно до Порядку, учасником конкурсу може бути фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка має намір взяти участь у конкурсі та подала відповідну заяву організатору конкурсу.

- (25) До складу конкурсної комісії за рішенням організатора конкурсу можуть входити представники профільних громадських об'єднань у сфері житлово-комунального господарства та органів самоорганізації населення (за згодою).
- (26) Для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація, зокрема, повинна містити критерії оцінки конкурсних пропозицій:
- ціна послуги, що включає відповідно до статті 12 Закону, зокрема, витрати на утримання і проведення ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку та його прибудинкової території, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі об'єкта конкурсу;
  - рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;
  - наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);
  - фінансова спроможність учасника конкурсу;
  - наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства.
- (27) Оцінювання конкурсних пропозицій здійснюється за бальною системою, що визначається організатором конкурсу. При цьому максимальна сума балів дорівнює 100 балам.
- (28) Основним критерієм під час оцінювання є найнижча ціна послуги, що становить 50 балів.
- (29) Таким чином, метою проведення конкурсу є визначення управителя, який би міг надавати послуги належної якості за найнижчою ціною.
- (30) У відповідь на вимогу голови Відділення від 06.06.2018 № 59-02/572 виконавчий комітет Міської ради листом від 21.06.2018 № 1281/02-26 повідомив, що ним вживались заходи з метою виконання вимог Закону. Зокрема:
- з метою врегулювання правових, організаційних та економічних відносин, пов'язаних з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирних будинків щодо його управління та утримання, відповідно до розпорядження міського голови від 01.04.2016 № 80 «Про створення комісії» було створено комісію, яка з 06.04.2016 по 27.04.2016 проводила зустрічі з мешканцями багатоквартирних будинків та доводила до їх відома норми Закону, в тому числі і ті, що стосуються обрання форми управління будинком;
  - рішенням Виконкому від 29.12.2016 № 257 затверджений Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Бурштин. Структурними підрозділами міської ради на даний час складений перелік багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління будинком.
- (31) Згідно з інформацією КП «Житловик», станом на 01.07.2016 співвласники багатоквартирних будинків, що розташовані в м. Бурштині, не визначились з формою управління будинками.
- (32) Не зважаючи на це, Міська рада станом на 01.09.2018 не вжила заходів щодо проведення конкурсу з призначення управителя для таких будинків.
- (33) Відповідно до частини другої статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції.
- (34) Передбачений чинним законодавством обов'язок органу місцевого самоврядування щодо проведення конкурсу з призначення управителя для багатоквартирних будинків покликаний стимулювати розвиток конкурентного середовища на ринку надання Послуг, а саме створення нових суб'єктів господарювання на цьому ринку, що буде

сприяти підвищенню рівня якості Послуг та зниженню їх вартості внаслідок змагальності учасників ринку між собою.

- (35) Таким чином, бездіяльність Бурштинської міської ради, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, є антиконкурентною.

## **5.2. *Негативний вплив на конкуренцію***

- (36) Вищезазначені конкурси протягом 2017 були проведені в інших містах області, Для прикладу, у конкурсах, що проводились виконавчими комітетами Івано-Франківської та Калуської міських рад, окрім комунальних управителів взяли участь управителі приватної форми власності, які були визначені переможцями, оскільки запропонували нижчу ціну, ніж комунальні управителі. При цьому, завдяки проведенню таких конкурсів у зазначених містах були створені нові суб'єкти господарювання, які стали учасниками ринку. Також, в конкурсах брали участь суб'єкти господарювання, які зареєстровані та здійснюють діяльність у Львівській області.
- (37) Місцезнаходження Бурштинської міської ради територіально близьке до міст Івано-Франківська (45 км), Калуша (20 км) та межі з Львівською областю, де діяльність з надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій здійснює понад 50 суб'єктів господарювання.
- (38) За умови проведення органом місцевого самоврядування конкурсу з призначення управителя для багатоквартирних будинків на території м.Бурштин, вищезгадані суб'єкти господарювання для КП «Житловик» є потенційними конкурентами, деякі з них могли б взяти участь в конкурсі, а це призвело б до змагання між ними та розвитку конкурентного середовища.
- (39) Заохочення конкуренції як вирішального фактора розвитку ринкової економіки є завданням державної конкурентної політики, на виконання якого мають бути спрямовані дії та рішення всіх органів державної влади та органів місцевого самоврядування.
- (40) Непроведення Міською радою конкурсу з призначення управителя для багатоквартирних будинків в м. Бурштині сприяє зміцненню домінуючого становища на ринку КП «Житловик» та призвело до обмеження конкуренції на ринку надання Послуг внаслідок неможливості вступу на ринок нових суб'єктів господарювання.
- (41) Таким чином, бездіяльність Відповідача, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, призвели до недопущення конкуренції на ринку управління багатоквартирними будинками.

## **6. *Заперечення Відповідача та їх спростування***

- (42) На подання з попередніми висновками у справі, яке було надіслано сторонам у справі, Відповідач листом від 20.11.2018 № 2406/02-26 повідомив, що виконавчим комітетом Міської ради розроблений проект рішення «Про оголошення та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Бурштин», яким буде затверджено перелік багатоквартирних будинків, де буде проведено конкурс, конкурсні вимоги та конкурсну документацію. Зауваження та заперечення до подання про попередні висновки у справі не надано.

## **7. Остаточні висновки адміністративної колегії Відділення**

- (43) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доводиться висновок Відділення про те, що бездіяльність Відповідача, яка полягала у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, є антиконкурентними діями, які призвели до недопущення конкуренції.
- (44) Такі дії Відповідача є антиконкурентними, передбачені частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та заборонені відповідно до частини 3 статті 15 зазначеного Закону.

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482, та пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Івано-Франківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

### **ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати, бездіяльність Бурштинської міської ради (ідентифікаційний код – 04357466, вул. С. Стрільців, 4, м. Бурштин, 77111) , яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50 та частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що призвели до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками.

2. Зобов'язати Бурштинську міську раду у трьохмісячний термін вжити заходів щодо проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, співвласники яких відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» не визначилися із формою управління будинком, відповідно до вимог Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150.

Голова

Т.М. Савчин