



## АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

### РЕКОМЕНДАЦІЇ

### АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

---

«26 » квітня 2015 року

№ 11-рк

м. Київ

**ТОВ Управляюча компанія  
«Комфорт Сервіс»**  
пров. Приміський, 14, прим. 7,  
с. Петровське,  
Києво-Святошинський р-н,  
Київська обл., 08141

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

На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 02.11.2015 № 14-01/924-Ко Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) здійснено розгляд колективної заяви мешканців ЖК «Петрівський квартал» щодо порядку встановлення тарифів на послуги з утримання житлових будинків та прибудинкових територій, які надаються ТОВ УК «Комфорт Сервіс» (вх. Відділення від 03.11.2015 № 01-10-179-Ко) (далі - Заява).

З метою всебічного та повноцінного розгляду Заяви, Відділенням було направлено вимогу до ТОВ УК «Комфорт Сервіс» та запит до Петрівської сільської ради про надання інформації, щодо порядку встановлення тарифів на послуги з утримання житлових будинків та прибудинкових територій у межах с. Петрівське Києво-Святошинського району Київської області.

За результатом аналізу документів та матеріалів, наданих ТОВ УК «Комфорт Сервіс» та Петрівською сільською радою Відділенням встановлено наступне.

ТОВ УК «Комфорт Сервіс» (далі – Товариство) є юридичною особою та здійснює свою діяльність згідно статуту.

Місцезнаходження Товариства: 08414, Київська обл., Києво-Святошинський район, с. Петрівське, пров. Приміський, 14, прим. 7.

Ідентифікаційний код – 38467247.

Види діяльності Товариства за КВЕД - 2010:

81.10 Комплексне обслуговування об'єктів;

81.21 Загальне прибирання будинків;

43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, н.в.і.у.;

68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

Отже, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ УК «Комфорт Сервіс» є суб'єктом господарювання і до нього можливе застосування положень цього Закону.

Відповідно до Акту приймання-передачі житлового будинку на баланс від 31.07.2015 Товариству на баланс було передано житлові будинки у житловому масиві «Петрівський квартал» за адресами:

- вул. Тараса Шевченка, 3;
- вул. Тараса Шевченка, 1;
- вул. Тараса Шевченка, 9;
- вул. Тараса Шевченка, 7;
- вул. Тараса Шевченка, 5;

Відповідно до Акту приймання-передачі житлового будинку на баланс від 01.10.2015 Товариству на баланс було передано житлові будинки за адресами:

- бул. Л. Українки, 6;
- бул. Л. Українки, 2;
- бул. Л. Українки, 4;
- бул. Л. Українки, 8;
- бул. Л. Українки, 2А;
- бул. Л. Українки, 4А;
- бул. Л. Українки, 4Б;
- бул. Л. Українки, 6А;
- бул. Л. Українки, 6Б;

Рішенням Петрівської сільської ради від 16.07.2015 № 3501 «Про визнання ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг та погодження тарифів» Петрівська рада вирішила, зокрема:

1. Визнати ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкових територій по бульвару Шевченка Т. №№ 1,3,5,7,9 на території житлового масиву «Петрівський квартал».

Рішенням Петрівської сільської ради від 18.08.2015 № 3516 «Про визнання ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг та погодження тарифів» (далі – Рішення-1) Петрівська рада вирішила, зокрема:

1. Визнати ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкових територій по бульвару Шевченка Т. №№ 1,2,3,4,5,6, 6-а,7,8, 9, 10, Хмельницького Б №№ 1,1-а,3,5,7,9, 1-б,1-в, 5-б, 5-в, 9-б, 9-в на території житлового масиву «Петрівський квартал».

Рішенням Петрівської сільської ради від 28.09.2015 № 3552 «Про визнання ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг та погодження тарифів» (діл – Рішення-2) Петрівська рада вирішила, зокрема:

1. Визнати ТОВ УК «Комфорт сервіс» виконавцем послуг з утримання будинків та прибудинкових територій по бульвару Лесі Українки №№ 2,2-а,4,4-а,4-б, 6, 6-а, 6-б, 8 на території житлового масиву «Петрівський квартал».

Відповідно до Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 5 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 1 квітня 2002 року за № 317/6605 (із змінами) (далі – Методика) здійснено дослідження становища ТОВ УК «Комфорт сервіс» на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та встановлено наступне.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (надалі - Закон) визначені основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки.

**Товаром** (послугою) щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище є послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Згідно зі статтею 1 Закону, житлово-комунальні послуги – це 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.

Споживачами цих послуг є мешканці будинків, розташованих на території, що обслуговуються Товариством, які отримують або мають намір отримати послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

**Товарними межами** ринку, що визначені шляхом формування групи взаємозамінних товарів, у межах якої споживач, за звичайних умов, може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого, є надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у межах житлового фонду, групи будинків, що обслуговуються Товариством (знаходиться на його балансі).

#### **Бар'єри вступу (виходу) на ринок.**

Характерною рисою послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є те, що кожний окремий споживач, який мешкає у будинку, не може отримати ці послуги від іншого суб'єкту господарювання, ніж у ТОВ УК «Комфорт Сервіс, так як воно є виконавцем зазначеної послуги, а також надання зазначеної послуги неможливе без використання відповідної прибудинкової території та інших місць загального користування, внутрішньо будинкових систем, що перебувають у господарському віданні Товариства, відповідно до Рішення-1 та Рішення-2.

Окрім того, згідно із абзацом третім статті 24 Житлового Кодексу Української РСР, жилий будинок може експлуатуватися тільки однією житлово-експлуатаційною організацією. Якщо для експлуатації будинків відомчого або громадського житлового фонду не може бути створено житлово-експлуатаційну організацію, експлуатація будинків здійснюється безпосередньо відповідним підприємством, установою, організацією.

Разом з тим, 1 липня 2015 набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», відповідно до якого співвласники багатоквартирного будинку отримали право самостійно обирати форму управління будинком, визначати управителя, вирішувати питання утримання, поточного та капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

**Територіальними межами** ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є межі групи будинків, житлового фонду, що обслуговуються Товариством (знаходяться на його балансі).

Слід зазначити, що послуги з утримання будинку і споруд та прибудинкової території за споживчими властивостями не мають товарів-замінників.

**Часовими межами** ринку визначено проміжок часу з 16.07.2015 року по березень 2016.

Отже, відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ТОВ УК «Комфорт Сервіс», має ознаки суб'єкта

господарювання, що займає монополічне (домінуюче) становище на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у межах групи будинків, що обслуговуються Товариством (знаходяться на його балансі).

ТОВ УК «Комфорт Сервіс» розробило тарифи на послуги з утримання будинку та прибудинкової території для житлових будинків, які обслуговуються Товариством (знаходяться на його балансі) та надало вищезазначений розрахунок тарифу до Петрівської сільської ради на затвердження.

Петрівською сільською радою Рішенням-1 були погоджені тарифи на утримання будинків та прибудинкової території за 1 кв. м по:

бульвару Шевченка Тараса:

- ж/б №№ 1,2,5,6,6а,9,10 – 5,70 грн.;
- ж/б №№ 3,4,7,8 – 5,50 грн.

вулиці Хмельницького Б.:

- ж/б №№ 1,3,7,9,1А,1Б, 1В, 5Б, 5В, 9Б, 9В – 5,50 грн.;
- ж/б №5 – 5,70 грн.

Рішення-2 Петрівською радою були погоджені тарифи на утримання будинків та прибудинкової території за 1 кв. м по:

бульвару Лесі Українки №№ 2,4,6,8 – 5,70 грн.;

бульвару Лесі Українки №№ 2-а, 4-а, 4-б,6-а,6-б – 5,50 грн.;

Проаналізувавши калькуляції вартості послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надає Товариство, Відділенням виявлено наступне.

Згідно із статтею 31 Закону:

- органи місцевого самоврядування затверджують ціни/тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво;
- виконавці (виробники) послуг здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг і подають їх на затвердження органам місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать встановлення в порядку і межах, визначених законодавством, тарифів щодо оплати комунальних та інших послуг, які надаються підприємствами та організаціями комунальної власності відповідної територіальної громади; погодження в установленому порядку цих питань з підприємствами, установами та організаціями, які не належать до комунальної власності.

Відповідно до пункту 2 Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (із змінами) (надалі - Порядок), тариф на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - тариф на послуги) є сукупною (загальною) вартістю надання таких послуг, розрахованою на основі економічно обґрунтованих планованих (нормативних) витрат з урахуванням планового прибутку та податку на додану вартість або єдиного податку.

Тариф на послуги розраховується окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників послуг, що фактично повинні надаватися для забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій з урахуванням переліку послуг згідно з додатком до цього Порядку.

З власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та власниками, орендарями нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку)

укладається договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (далі - договір про надання послуг).

Послуги надаються з урахуванням встановленого рішенням органу місцевого самоврядування тарифу, його структури, періодичності та строків надання послуг. Копія такого рішення є невід'ємною частиною договору про надання послуг.

Інформація про перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, їх вартість, структуру тарифу, його зміну з обґрунтуванням її необхідності доводиться до відома споживачів у [порядку](#), затвердженому Мінрегіоном.

Відповідно до пункту 3 Порядку, під час установаження тарифу на послуги необхідно забезпечувати прозорість визначення вартості усіх послуг з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири, житлового приміщення у гуртожитку та нежитлового приміщення у житловому будинку (гуртожитку).

Порядком, визначений механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, який поширюється на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надають зазначені послуги.

Калькуляційною одиницею є 1 м<sup>2</sup> загальної площі, що перебуває у власності або наймі фізичної чи юридичної особи.

В ході аналізу порядку формування тарифу на послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, встановлено, що розрахунок вартості цієї послуги, яку надає Підприємство, не відповідає вимогам Порядку, а саме: розрахунок витрат на окремі складові послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є єдиним для всіх будинків або для групи будинків.

В той же час, Порядком передбачено здійснення такого розрахунку окремо за кожним будинком.

Розрахунок єдиної для всіх будинків або групи будинків вартості послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій без урахування залежно від кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій, може призвести до завищення вартості цієї послуги для окремих споживачів та в свою чергу призвести до ущемлення їх інтересів.

Так, наприклад, розрахунок витрат на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, зокрема витрат з прибирання прибудинкової території здійснюється за формулою:

$$\begin{aligned} V_{пт} &= (V_p + V_m) : P_з, \\ V_p &= O_з + V_ф + Н + М + I, \\ V_m &= (P_{пт} \times H_{прт}) \times V_{м1}, \end{aligned}$$

де  $V_p$  - витрати з прибирання прибудинкової території без залучення спеціалізованих машин (механізмів) (ручним способом);  $V_m$  - витрати з прибирання прибудинкової території із залученням спеціалізованих машин (механізмів) (механізованим способом);  $P_з$  - сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) (якщо в технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) не відображені та невідкореговані площі, необхідні для розрахунку тарифу на послуги, застосовуються площі, які зазначені в актах, складених за результатами проведених обмірів житлового фонду);  $O_з$  - заробітна плата;  $V_ф$  - сума єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;  $Н$  - накладні витрати;  $М$  - матеріальні витрати;  $I$  - обов'язкові платежі до бюджету;  $P_{пт}$  - площа прибудинкової території, яка прибирається механізованим способом;  $H_{прт}$  - норматив (норма) прибирання одиниці площі прибудинкової території спеціалізованими машинами (механізмами);

$V_{м1}$  - вартість машино-години роботи спеціалізованих машин (механізмів).

У разі виконання робіт з прибирання прибудинкової території на умовах субпідряду витрати визначаються з урахуванням положень пункту 6 цього Порядку.

При цьому Підприємством при розрахунку витрат на прибирання прибудинкової території включені площі житлових та нежитлових приміщень, які не відповідають технічній документації. Крім того, сумарна загальна площа (зазначена у технічному паспорті житлового будинку (гуртожитку) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку), яка використовувалась при розрахунку витрат на прибирання прибудинкової території, однакова для всіх будинків, що перебувають в обслуговуванні (на балансі) Товариства, що суперечить даним, які відображені в актах приймання-передачі на баланс житлових будинків.

Окремо слід зазначити, що Товариством було здійснено розрахунок тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не за кожним будинком окремо, а за групою будинків.

Так, тариф на утримання будинків та прибудинкової території за 1 кв. м по бульвару Шевченка Тараса складає:

- ж/б №№ 1,2,5,6,6а,9,10 – 5,70 грн.;
- ж/б №№ 3,4,7,8 – 5,50 грн.

Таким чином, Товариство застосовує тарифи, які були розраховані у невідповідності до Порядку, що в свою чергу може свідчити про встановлення економічно необґрунтованих тарифів на ці послуги.

Дії Товариства, які полягають у застосуванні тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які розраховані у невідповідності до Порядку, були б неможливими за умови зазнання ним значної конкуренції на ринку, адже в такому випадку споживач послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мав би можливість обирати між кількома виконавцями, і, у разі ущемлення його інтересів, обрав би іншого виконавця.

У випадку ж відсутності конкуренції на відповідному ринку, і, як наслідок, відсутності у споживача альтернативи щодо придбання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій інакше ніж у Товариства, вищезазначені дії можуть призвести до настання негативних для споживача наслідків.

*Отже, дії ТОВ УК «Комфорт Сервіс», які полягають у застосуванні тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які не відповідають Порядку, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50 та частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що можуть призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.*

Враховуючи вищевикладене, оскільки такі дії ТОВ УК «Комфорт Сервіс» не завдали значних збитків окремим суб'єктам господарювання чи суспільству, та з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає обов'язкові для розгляду такі

**РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

1. Товариству з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «Комфорт Сервіс» (ідентифікаційний код – 38467247) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, а також усунути причини виникнення порушення, умов, що йому сприяли, шляхом приведення тарифів на послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкової території, які застосовуються Товариством, у відповідність до вимог Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 (із змінами).

2. Про результати розгляду рекомендацій необхідно повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету у **місячний строк** з дня одержання рекомендацій.

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

За умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

**Голова адміністративної колегії  
голова відділення**

**О. Хмельницький**

**Члени адміністративної колегії:**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**О. Білянський**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Г. Мінченко**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**В. Коваленко**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Л. Маракіна**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**К. Куракова**

**Виконавець**

\_\_\_\_\_  
(П.І.Б.)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Начальник  
юридичного відділу**

\_\_\_\_\_  
(П.І.Б.)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Секретар колегії**

\_\_\_\_\_  
(П.І.Б.)

\_\_\_\_\_  
(підпис)