



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

30.09.2022

Дніпро

№ 54/19-р/к
Справа № 54/41-21

Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції

Піщанською сільською радою, в особі її виконавчого комітету, всупереч чинного законодавства України, не проведено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку.

За результатами розгляду справи № 54/41-21 (далі – Справа) адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України визнала бездіяльність Піщанської сільської ради, в особі її виконавчого комітету, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* в період з 01.02.2020 по 31.07.2022, та які кваліфікуються як порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Відповідача зобов'язано припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]*.

Адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/41-21 про порушення Піщанською сільською радою, в особі її виконавчого комітету, законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», та подання Третього відділу досліджень і розслідувань Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.09.2022 № 54-03/98п,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) від 08.04.2021 № 54/42-рп/к було розпочато розгляд справи № 54/41-21 за ознаками вчинення Піщанською сільською радою та її виконавчим комітетом *[Інформація, доступ до якої обмежено]* порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15 та пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком на території Піщанської сільської об'єднаної територіальної громади.
- (2) Відділенням направлено Піщанській сільській раді вимоги про надання інформації від 21.08.2020 № 54-02/2550, від 09.11.2020 № 54-02/3716, від 09.04.2021 № 54-02/1315 та від 27.05.2021 № 54-02/1948, від 21.07.2021 № 54-02/2708 та від 01.07.2022 № 54-02/1189, на які отримані відповіді листи від 19.11.2020 № 2721/02-24, від 27.04.2021 № 1076/02-24, від 25.06.2021 № 1533/02-24, від 06.08.2021 № 2152/02-24 та від 14.07.2022 № 985/0/2-22.
- (3) Листом від 08.04.2021 № 54-02/1303 Піщанській сільській раді було направлено розпорядження про початок розгляду справи від 08.04.2021 № 54/42-рп/к, яке отримано Піщанською сільською радою 13.04.2021.
- (4) Листом від 16.09.2022 № 54-02/1714 Піщанській сільській раді направлено копію Подання з попередніми висновками у справі від 15.09.2022 № 54-03/98п.
- (5) Станом на 29.09.2022 Піщанська сільська рада не надало Відділенню відповідь на Подання з попередніми висновками.

2. ВІДПОВІДАЧ

- (6) *Піщанська сільська рада [Інформація, доступ до якої обмежено]* в особі її виконавчого комітету.
- (7) Піщанська сільська рада *[Інформація, доступ до якої обмежено]* (далі – Піщанська сільська рада, Відповідач) згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань є юридичною особою із організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування. Основним видом економічної діяльності є *[Інформація, доступ до якої обмежено]*. Дата державної реєстрації *[Інформація, доступ до якої обмежено]*; дата реєстраційного запису: *[Інформація, доступ до якої обмежено]*; номер запису: *[Інформація, доступ до якої обмежено]*.
- (8) Відповідно до статті 140 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.
- (9) Повноваження органів місцевого самоврядування та виконавчих органів рад визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР (далі – Закон 280/97-ВР).
- (10) Абзацом одинадцятим статті 1 Закону 280/97-ВР визначено, що виконавчі органи рад - органи, які відповідно до Конституції України та цього Закону створюються сільськими, селищними, міськими, районними в містах (у разі їх створення) радами для здійснення виконавчих функцій і повноважень місцевого самоврядування у межах, визначених цим та іншими законами.

- (11) Відповідно до частини другої статті 2 Закону 280/97-ВР, місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.
- (12) Згідно зі статтею 6 Закону 280/97-ВР, первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста. Територіальні громади в порядку, встановленому Законом України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», можуть об'єднуватися в одну сільську, селищну, міську територіальну громаду, утворювати єдині органи місцевого самоврядування та обирати відповідно сільського, селищного, міського голову.
- (13) Згідно з частиною першою статті 8 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05.02.2015 № 157-VIII (далі – Закон 157), об'єднана територіальна громада вважається утвореною за цим Законом з дня набрання чинності рішеннями всіх рад, що прийняли рішення про добровільне об'єднання територіальних громад.
- (14) Відповідно до рішення Піщанської сільської ради від 12.12.2017 № 4-22/VII «Про добровільне об'єднання територіальних громад» Піщанська сільська рада об'єдналася з територіальними громадами *[Інформація, доступ до якої обмежено]* в Піщанську об'єднану територіальну громаду з центром у *[Інформація, доступ до якої обмежено]* (далі – Піщанська ОТГ).
- (15) Відповідно до частини другої статті 8 Закону 157, повноваження сільських, селищних, міських рад, сільських, селищних, міських голів, обраних територіальними громадами, що об'єдналися, завершуються в день набуття повноважень сільською, селищною, міською радою, обраною об'єднаною територіальною громадою. Після завершення повноважень сільських, селищних, міських рад, обраних територіальними громадами, що об'єдналися, їхні виконавчі комітети продовжують здійснювати свої повноваження до затвердження сільською, селищною, міською радою, обраною об'єднаною територіальною громадою, персонального складу її виконавчого комітету.
- (16) Рішенням Піщанської сільської ради від **24.05.2018** №1-1/VII «Про початок повноважень депутатів Піщанської сільської ради», оприлюдненим на сайті Піщанської ОТГ, прийнято до відома факт **початку повноважень депутатів Піщанської сільської ради VII скликання по 26 округах.**
- (17) Рішенням Піщанської сільської ради від **24.05.2018** № 12-1/VII «Про утворення виконавчого комітету Піщанської сільської ради, визначення його чисельності та затвердження персонального складу» **утворено виконавчий комітет Піщанської сільської ради**, встановлено його чисельність та затверджено персональний склад.
- (18) У листі Піщанської сільської ради від 06.08.2021 № 2152/02-24 зазначено, що виконавчий комітет Піщанської сільської ради **як юридичну особу не утворено.**
- (19) Відповідно до статті 10 Закону 280/97-ВР Піщанська сільська рада є органом місцевого самоврядування, що представляє відповідну об'єднану територіальну громаду та здійснює від її імені та в її інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України та законодавством України.
- (20) Згідно з частинами першою та другою статті 11 Закону 280/97-ВР виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.
Виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади - також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.

- (21) Статтею 16 Закону 280/97-ВР визначено - органи місцевого самоврядування, є юридичними особами і наділяються цим та іншими законами власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону.
- (22) Відповідно до пункту 3 статті 26 Закону 280/97-ВР до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад належить, зокрема утворення виконавчого комітету ради, визначення його чисельності, затвердження персонального складу; внесення змін до складу виконавчого комітету та його розпуск.
- (23) У розумінні вищенаведених законодавчих норм, Піщанська сільська рада є органом місцевого самоврядування, юридичною особою, наділена власними повноваженнями, в межах яких діє самостійно і несе відповідальність за свою діяльність відповідно до законодавства, а виконавчий комітет Піщанської сільської ради є виконавчим органом Піщанської сільської ради, підконтрольним та підзвітним Піщанській сільській раді, перебуваючи при цьому без статусу юридичної особи.
- (24) Оскільки виконавчий комітет Піщанської сільської ради як юридичну особу не утворено, відповідачем у справі визначено Піщанську сільську раду, в особі її виконавчого комітету.

3.ОПИС РИНКУ, НА ЯКОМУ ВІДБУЛОСЯ НЕДОПУЩЕННЯ КОНКУРЕНЦІЇ

- (25) *Об'єктами дослідження є:* Піщанська сільська рада, в особі її виконавчого комітету, та суб'єкти господарювання, які здійснюють господарську діяльність на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (26) *Товарними межами ринку є:* **послуга з управління багатоквартирним будинком**, яка не є взаємозамінною з іншими видами послуг, оскільки споживачі цих послуг не можуть обрати інші послуги на заміну.
- (27) *Територіальними (географічними) межами ринку послуги з управління багатоквартирним будинком є:* територія [Інформація, доступ до якої обмежено].
- (28) *Споживачами (покупцями) послуги з управління багатоквартирним будинком в територіальних межах [Інформація, доступ до якої обмежено] є:* мешканці багатоквартирних будинків.
- (29) *Основним продавцем (постачальником, виробником) є:* фізична особа-підприємець Герасимчук Дмитро Юрійович (ідентифікаційний код [Інформація, доступ до якої обмежено], фактична адреса: [Інформація, доступ до якої обмежено] (далі – ФОП Герасимчук Д.Ю.), який надає послугу з управління багатоквартирним будинком на території [Інформація, доступ до якої обмежено], на підставі договору на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій від 01.02.2015 без номеру зі строком його дії з 01.02.2015 до 01.02.2020 (далі - Договір від 01.02.2015). Договір від 01.02.2015 укладено за результатами проведеного в 2014 році конкурсу на визначення виконавця житлово-комунальних послуг з утримання багатоповерхових житлових будинків (рішення виконавчого комітету [Інформація, доступ до якої обмежено] прийнято від 24.12.2014 №113 «Про затвердження результатів конкурсу на визначення виконавця житлово-комунальних послуг з утримання багатоповерхових житлових будинків, споруд та прибудинкових територій в [Інформація, доступ до якої обмежено]»).
- (30) *Часовими межами ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком визначено період з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року.*

- (31) *Потенційними конкурентами на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком є суб'єкти господарювання, які мають відповідну матеріально-технічну базу.*
 Так, за інформацією Департаменту житлово-комунального господарства та будівництва Дніпропетровської обласної військової адміністрації (далі – Департамент ЖКГБ, лист від 01.07.2022 №1092/0/112-22) у межах Дніпропетровської області протягом 2020-2022 років здійснює діяльність 61-63 суб'єктів господарювання, які надають послугу з управління багатоквартирним будинком, з яких, окрім ФОП Герасимчук Д.Ю., 5 суб'єктів надають послугу у територіальних меж поблизу [Інформація, доступ до якої обмежено], зокрема:
1. [Інформація, доступ до якої обмежено],
 2. [Інформація, доступ до якої обмежено],
 3. [Інформація, доступ до якої обмежено],
 4. [Інформація, доступ до якої обмежено],
 5. [Інформація, доступ до якої обмежено].
- (32) *Бар'єрами вступу на ринок надання послуги з управління багатоквартирним будинком є: адміністративні, економічні та організаційні обмеження. Зокрема, ринок надання послуги з управління багатоквартирним будинком характеризується наявністю таких адміністративних бар'єрів, як виборювання права на здійснення діяльності з надання послуги з управління багатоквартирним будинком, наявністю відповідних матеріально-технічних ресурсів для організації надання послуги 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.*

4.НОРМАТИВНО – ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (33) Згідно з підпунктами 1 та 20 пункту "а" частини першої статті 30 Закону 280/97-ВР до повноважень в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:
- а) власні (самоврядні) повноваження:*
- 1) управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню;
 - 20) призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку.
- (34) Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII (далі – Закон 417) 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.
- (35) Частиною першою статті 9 Закону 417 визначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. 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).
- (36) Предметом регулювання Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII (далі Закон 2189) є відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.

- (37) У відповідності до пункту 1 частини першої статті 5 Закону 2189 до житлово-комунальних послуг належить, зокрема, послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає: - забезпечення утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, якщо прибудинкова територія, за даними Державного земельного кадастру, знаходиться у власності або користуванні співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог законодавства, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів з обслуговуванням внутрішньобудинкових систем 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; - інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками багатоквартирного будинку.
- (38) Відповідно до статті 1 Закону 2189, 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.
- (39) Відповідно до частини першої статті 10 Закону 417, співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.
- (40) Пунктом 4 статті 13 Закону 417 встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом (набрав чинності 01.07.2015), послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.
- (41) Пунктом 5 статті 13 Закону 417 визначено, що у разі якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом (з 01.07.2015) 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.

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**.

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.

Якщо протягом дії договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного за результатами конкурсу, співвласники приймуть рішення про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя, співвласники мають право достроково розірвати такий договір, попередивши про це управителя, призначеного на конкурсних засадах, не пізніше як за два місяці до дня розірвання договору.

У разі зміни форми управління багатоквартирним будинком або обрання іншого управителя виконавець послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій має здійснити остаточне нарахування плати за послуги відповідно до фактичних нарахувань та обсягів наданих послуг.

Співвласники багатоквартирних будинків, утримання яких до дня набрання чинності цим Законом здійснювали житлово-будівельні (житлові) кооперативи, продовжують відшкодовувати витрати на утримання відповідних будинків і споруд та прибудинкових територій таким кооперативам до моменту створення в багатоквартирному будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (у тому числі шляхом реорганізації кооперативу) або прийняття співвласниками рішення про форму управління багатоквартирним будинком.

- (42) Відповідно до пункту 6 статті 1 Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг» від 03.12.2020 № 1060-IX, внесено зміни, зокрема, до пункту 6 розділу VI Закону 2189, згідно з якими **у багатоквартирних будинках, у яких станом на 1 січня 2021 року не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласниками не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком та не оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку** відповідно до частини п'ятої статті 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», **виконавчий орган місцевої ради (або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговані функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг) зобов'язаний оголосити і провести такий конкурс до 1 травня 2021 року.**

Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і державної політики у сфері житлово-комунального господарства.

Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком **строком на один рік** від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого органу відповідної місцевої ради, за рішенням якого призначено управителя.

- (43) **Процедуру** підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком визначено «Порядком проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку», який затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 року за № 893/29023 (далі – Порядок 150).
- (44) **Отже, пунктом 5 статті 13 Закону 417 та пунктом 6 розділу VI Закону 2189 визначено, що виконавець** послуги з управління багатоквартирним будинком **зобов'язаний бути визначений до 01.05.2021 на конкурсних засадах** у відповідності до Порядку 150.
- (45) Крім цього, згідно з частиною другою статті 12 Закону 2189, договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону.
- (46) Згідно з частиною третьою статті 13 Закону 2189, договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік.
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.
- (47) Постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2018 року № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» (далі – Правила 712) затверджені правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком у разі обрання управителя на конкурсних засадах органом місцевого самоврядування відповідно до законодавства, передбачені порядок прийняття багатоквартирного будинку в управління, порядок надання послуг з управління, оплата послуг з управління, права і обов'язки управителя та співвласників та інше.
- (48) Типовим договором про надання послуги з управління багатоквартирним будинком передбачено, якщо протягом строку дії цього договору співвласники приймають рішення про зміну форми управління будинком або про обрання іншого управителя, цей договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання управителем повідомлення від співвласників (уповноваженої ними особи) про таке рішення. Цей пункт включається до договору у випадку укладення договору уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (виконавчого органу відповідної місцевої ради), за рішенням якого призначено управителя на конкурсних засадах відповідно до Закону 417.
Припинення дії цього договору не звільняє сторони від виконання обов'язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не впливає з підстав припинення цього договору або не погоджене сторонами.
- (49) **Отже, частиною третьою статті 13 Закону 2189, пунктом 5 статті 13 Закону 417 передбачено укладання договору про надання комунальних послуг строком на один рік** та продовження договору на черговий однорічний строк, у разі якщо за один місяць до закінчення зазначеного строку жодна із сторін не повідомить письмово другу сторону про відмову від договору.

5. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

5.1. Щодо не проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.

- (50) Піщанська сільська рада у своєму листі від 27.04.2021 № 1076/02-24 повідомила, що (початок цитати):
- «1. **Рішення щодо визначення виконавців** послуг з управління багатоквартирними будинками, що розташовані на території Піщанської об'єднаної територіальної громади, за період 2018-2020 років Піщанською сільською радою **не приймалися**.*
- 2. В межах Піщанської сільської ради послуги з управління багатоквартирними будинками на території [Інформація, доступ до якої обмежено] надаються ФОП «Герасимчук Дмитро Юрійович» (код ЄДРПОУ [Інформація, доступ до якої обмежено]), фактична адреса [Інформація, доступ до якої обмежено].*
- 3. Стосовно не проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків протягом 2018-2020 років повідомляю, що саме за результатами проведеного в 2014 році конкурсу на визначення виконавця послуг з утримання багатоповерхових житлових будинків виконавчим комітетом Меліоративнівської селищної ради було прийнято рішення №113 від 24.12.2014 «Про затвердження результатів конкурсу на визначення виконавця житлово-комунальних послуг з утримання багатоповерхових житлових будинків, споруд та прибудинкових територій в [Інформація, доступ до якої обмежено].*
- З переможцем конкурсу (ФОП «Герасимчук Дмитро Юрійович») було укладено договір на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій від 01.02.2015 зі строком його дії з 01.02.2015 до 01.02.2020. У відповідності до п. 11.4. даного Договору договір вважається продовженням (пролонгованим) на той самий строк та на тих самих умовах, в разі якщо ні одна із договірних сторін протягом шести календарних місяців до моменту закінчення даного договору не заявить та письмово не проінформує іншу договірну сторону про небажання продовжити такі договірні відносини.*
- Протягом дії договору на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій, укладеного за результатами конкурсу з ФОП Герасимчук, співвласники багатоквартирних будинків не приймали жодних рішень про зміну форми управління багатоквартирним будинком або про обрання іншого управителя. А тому Піщанською сільською радою 31.01.2020 укладено додаткову угоду з ФОП «Герасимчук Дмитро Юрійович» щодо продовження строку дії Договору на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій строком до 01.02.2025.*
- Враховуючи викладене, протягом 2018-2020 років конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків Піщанською сільською радою не проводився через відсутність такої потреби.» (кінець цитати).*
- (51) У своїй відповіді від 19.11.2020 № 2721/02-24 Піщанська сільська рада надала перелік багатоквартирних будинків, в яких **не створено об'єднання співвласників багатоквартирних будинків**, а саме у кількості 26 будинків, розташованих в [Інформація, доступ до якої обмежено].
- (52) З вищевказаного слідує, що Піщанською сільською радою, в особі її виконавчого комітету, **не проведено до 01.05.2021 в обов'язковому порядку конкурс** з призначення управителя багатоквартирного будинку в територіальних межах [Інформація, доступ до якої обмежено], як то визначено пунктом 5 статті 13 Закону 417 та пунктом 6 розділу VI Закону України 2189.
- Такий конкурс не оголошено і не проведено до теперішнього часу.**
- (53) У ході розгляду справи встановлено, що на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком є конкуренція, а саме, згідно з інформацією

Департаменту ЖКГБ (лист від 01.07.2022 № 1092/0/112-22), у межах Дніпропетровської області протягом 2020-2022 років здійснює діяльність 61-63 суб'єктів господарювання, які надають послугу з управління багатоквартирним будинком, з яких, окрім ФОП Герасимчук Д.Ю., 5 суб'єктів незалежно від місця їх державної реєстрації, надають послугу у територіальних межах поблизу *[Інформація, доступ до якої обмежено]*, зокрема:

1. *[Інформація, доступ до якої обмежено]*,
2. *[Інформація, доступ до якої обмежено]*,
3. *[Інформація, доступ до якої обмежено]*,
4. *[Інформація, доступ до якої обмежено]*,
5. *[Інформація, доступ до якої обмежено]*.

- (54) До 4 суб'єктів господарювання (ТОВ «КОМСІТІ», КП «Новомосковський Комсервіс» Новомосковської міської ради, КП «Гарант» по наданню житлово-комунальних послуг населенню *[Інформація, доступ до якої обмежено]* та ТОВ «ТПК Промліфтсервіс») направлено запити з проханням надати відповідь щодо бажання прийняти участь у конкурсах з призначення управителя багатоквартирного будинку в *[Інформація, доступ до якої обмежено]* у разі оголошення його органом місцевого самоврядування.
- (55) Відповідь отримано від ТОВ «ТПК Промліфтсервіс» (лист від 03.02.2022 № 02/06), який зареєстрований у *[Інформація, доступ до якої обмежено]*, фактично надає послуги з управління багатоквартирним будинком в *[Інформація, доступ до якої обмежено]*, та який підтвердив намір участі у конкурсі у разі оголошення його органами місцевого самоврядування.

5.2. Щодо Договору від 01.02.2015 укладеного Меліоративнівською селищною радою з ФОП Герасимчуком Д.Ю. на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій.

- (56) Так, 01.02.2015 між Меліоративнівською селищною радою та ФОП Герасимчуком Д.Ю., за результатами проведеного 22.12.2014 Меліоративнівською селищною радою конкурсу, укладений договір на утримання житлових будинків, споруд та прибудинкових територій. Предметом Договору від 01.02.2015 є надання житлово-комунальних послуг у 23 житлових будинках *[Інформація, доступ до якої обмежено]*. Строк дії Договору від 01.02.2015 закінчується 01.02.2020 та може бути продовжений на той самий строк, якщо ні одна із договірних сторін протягом шести календарних місяців до моменту закінчення договору не заявить та письмо не проінформує іншу договірну сторону про небажання продовжувати такі договірні відносини.
- (57) 31.01.2020 Піщанська сільська рада продовжила строк дії Договору від 01.02.2015 до 01.02.2025, тобто ще на п'ять років.
- (58) Дане подовження не відповідає вимогам законодавства, якими визначено право органу місцевого самоврядування укладання договору на управління багатоквартирним будинком терміном на 1 рік та пролонгація на черговий однорічний строк.
- (59) Отже договір від 01.02.2015 між Меліоративнівською селищною радою та ФОП Герасимчуком Д.Ю. був продовжений 31.01.2020 Піщанською сільською радою до 01.02.2025 на п'ять років, у порушення вимог пункту 5 статті 13 Закону 417, статті 13 Закону 2189, Порядку 150 та Правил 712.
- (60) Вказане свідчить, що Піщанська сільська рада, в особі її виконавчого комітету, у супереч вимогам Законів України «Про місцеве самоврядування», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», не провела конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків, в яких не створено ОСББ, в територіальних межах

[Інформація, доступ до якої обмежено] з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року, що обмежує право певних осіб, які мали (мають) намір взяти участь у конкурсі з призначення управителя багатоквартирного будинку, змагатися за право здійснення відповідної господарської діяльності на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком та призводить до недопущення конкуренції на ринку послуги з управління багатоквартирним будинком.

6. ПРАВОВА КВАЛІФІКАЦІЯ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА

6.1. Антиконтурентні дії Відповідача

- (61) Антиконтурентними діями органів місцевого самоврядування, відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів місцевого самоврядування, які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (62) Піщанською сільською радою, в особі її виконавчого комітету, не проведений конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку для співвласників багатоквартирних будинків, які не визначились с формою управління в них, в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року.
- (63) Порухення є триваючим у часі та не припиненим.
- (64) Вказане свідчить, що Піщанською сільською радою, в особі її виконавчого комітету, всупереч Законам України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 не проведений конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* у період з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року, та, як наслідок, не визначений на конкурсних засадах виконавець послуги з управління багатоквартирним будинком в територіальних межах вказаного смт, що є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконтурентних дій органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

6.2. Негативний вплив на конкуренцію

- (65) Згідно зі статтею 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- (66) Частиною першою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що державна політика у сфері розвитку економічної конкуренції та обмеження монополізму в господарській діяльності, здійснення заходів щодо демонополізації економіки, фінансової, матеріально-технічної, інформаційної, консультативної та іншої підтримки суб'єктів господарювання, які сприяють розвитку конкуренції, здійснюється органами державної влади, органами місцевого самоврядування та органами адміністративно господарського управління та контролю.
- (67) Згідно з частиною другою статті 4 Закону України «Про захист економічної

конкуренції», органи місцевого самоврядування зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

- (68) Отже, органи місцевого самоврядування повинні здійснювати заходи щодо створення та розвитку конкурентного середовища на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком, визначаючи у порядку, встановленому законодавством на конкурсних засадах, виконавця послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (69) Проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку стимулює розвиток конкурентного середовища, а також сприяє підвищенню рівня якості даної послуги.
- (70) Конкурс, по своїй суті – це конкурентний спосіб надання права на управління багатоквартирним будинком. Очевидно, що основною метою проведення такого конкурсу є розвиток конкуренції та вибір на конкурсних засадах виконавців відповідних послуг, які спроможні забезпечувати належну якість обслуговування споживачів.

Згідно з пунктом 2 розділу I Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку *учасник конкурсу* - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка має намір взяти участь у конкурсі та подала відповідну заяву організатору конкурсу. При цьому, будь-яких інших обмежень щодо участі у такому конкурсі вказаний Порядок не містить, а, отже, конкурс є відкритим для всіх претендентів.

- (71) Таким чином, непроведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, всупереч вимогам чинного законодавства, може призвести до обмеження кола певних осіб, які мали (мають) намір взяти участь у такому конкурсі, змагатися за право здійснення відповідної господарської діяльності на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (72) Надання права здійснювати управління багатоквартирним будинком без участі у конкурсі звільняє суб'єктів господарювання від потреби пропонувати для здобуття права на надання такої послуги, кращі умови її надання, тобто використовувати власні досягнення для отримання переваг порівняно з іншими суб'єктами.
- (73) Застосування принципів конкуренції як вирішального фактору розвитку ринкової економіки для органів виконавчої влади і місцевого самоврядування полягає у встановленні прозорих процедур проведення конкурсів, тендерів, з залученням якомога більшого кола учасників.
- (74) Створення конкурентного середовища у сфері управління багатоквартирним будинком, у свою чергу призводить до активізації ринку, посилення конкуренції між суб'єктами господарювання та, як наслідок, до закупівлі товарів, робіт, послуг найвищої якості за найнижчою ціною.
- (75) Заохочення конкуренції як вирішального фактору розвитку ринкової економіки є завданням державної конкурентної політики загалом. На виконання цього завдання мають бути спрямовані дії та рішення всіх органів державної влади, органів місцевого самоврядування та всіх державних установ. Однак, окремі державні органи та адміністративні інституції можуть встановлювати правила господарської поведінки з метою забезпечення галузевих чи регіональних інтересів, не враховуючи при цьому завдань конкурентної політики та вимог законодавства, які спрямовані на загальнодержавні інтереси країни.
- (76) Вжиття органом місцевого самоврядування заходів щодо підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку може забезпечити реальну конкуренцію між учасниками, де переможцем конкурсу можна стати тільки за умови представлення найбільш привабливої пропозиції. При цьому організатор конкурсу, як представник всієї територіальної громади, може отримати товар (послугу) за звичайною ринковою ціною, або навіть нижчою (оскільки для забезпечення перемоги учасник має пропонувати більш дешеві товари (послуги), ніж в інших учасників).

- (77) Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.
- (78) Недопущення конкуренції - будь-яка ринкова поведінка, що заважає появі нової конкуренції або нових конкурентів. Джерелом нової конкуренції може бути створення нових ринків в результаті науково-технічних досліджень та розробок, поява нових товарів (послуг) або отримання потенційними конкурентами доступу до вже існуючих ринків, або розширення сфери діяльності існуючих конкурентів, наприклад, шляхом створення нових потужностей або більш повного використання існуючих виробничих потужностей, які не використовувалися раніше, або за рахунок збільшення обсягів реалізації товарів (послуг).
- (79) Недопущення стосується негативного впливу на потенційну конкуренцію, внаслідок чого вона не може стати реальною конкуренцією.
- (80) Таким чином, бездіяльність Піщанської сільської ради, в особі її виконавчого комітету, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, в яких не створено ОСББ, в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* в період з **01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року**, може призвести до недопущення конкуренції на цьому ринку.

7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ

- (81) На подання з попередніми висновками у справі, яке було надіслано Піщанській сільській раді листом від 16.09.2022 вих. № 54-02/1714, свої заперечення та пояснення відповідач не надав.

8. ОСТАТОЧНІ ВИСНОВКИ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ВІДДІЛЕННЯ

- (82) Таким чином, доказами, зібраними у справі, доведено бездіяльність Піщанської сільської ради, в особі її виконавчого комітету, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, в яких не створено ОСББ, в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* в період з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (83) Такі дії Відповідача заборонені відповідно до частини третьої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Ураховуючи викладене, керуючись статтею 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 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 (в редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати, бездіяльність Піщанської сільської ради, в особі її виконавчого комітету, *[Інформація, доступ до якої обмежено]*, яка полягає у непроведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків, в яких не створено ОСББ, в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]* в період з 01 лютого 2020 року по 30 вересня 2022 року, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого частиною першою статті 15, пунктом 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, що може призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

2. Зобов'язати Піщанську сільську раду, в особі її виконавчого комітету, припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції зазначене у пункті 1 резолютивної частини цього рішення, шляхом проведення конкурсу з призначення управителя по багатоквартирних будинках, в яких не створено ОСББ в територіальних межах *[Інформація, доступ до якої обмежено]*, у двомісячний термін з дня отримання рішення, у відповідності до вимог діючого законодавства України.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова адміністративної колегії:

Лариса ГРЕЧАНА