



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

27.08.2020р.

м. Одеса

№ 65/13-р/к

Справа № 27-02/2019

Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції

За результатами збирання та аналізу доказів у справі № 27-02/2019 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (далі – Справа)

**ВСТАНОВЛЕНО:**

**1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ**

- (1) Про порушення Авангардівською селищною радою Овідіопольського району Одеської області, законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції” у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, що можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об’єктів доступу.
- (2) Антиконкурентні дії, які є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції полягають у наступному:
- (3) Бездіяльність Авангардівської селищної ради Овідіопольського району Одеської області у вигляді не проведення конкурсу з визначення управителя будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”) є порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об’єктів доступу.

**2. ВІДПОВІДАЧ**

- (4) Авангардівська селищна рада Овідіопольського району Одеської області (далі — Авангардівська селищна рада) (вул. Добрянського, 26, селище міського типу Авангард Овідіопольській район, Одеська обл., 67806, ідентифікаційний код юридичної особи 23211248), дата державної реєстрації: 19.04.1995, дата запису: 06.10.2006, номер запису: 1 543 120 0000 001686, види діяльності за КВЕД: Код КВЕД 84.11 Державне управління загального характеру.
- (5) Авангардівська селищна рада, відповідно до статті 140 Конституції України, статті 10 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” є органом місцевого самоврядування.
- (6) У своїй діяльності Авангардівська селищна рада керується Конституцією України, Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні”, та іншими законодавчими актами.

### 3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (7) Одеським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (наразі — Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України) (далі – Відділення) розглядалась заява (вх. № 08-02/1558 від 14.08.2018) про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та на підставі статей 7, 17 Закону України “Про Антимонопольний комітет України”, пунктів 3 та 8 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 (із змінами і доповненнями), проводиться дослідження регіонального ринку надання послуг з доступу до інфраструктури об’єктів доступу на території міста Одеси та Одеської області.
- (8) У процесі дослідження на підставі статей 7, 17, 22, 22<sup>1</sup> Закону України “Про Антимонопольний комітет України” Відділення надіслало вимогу про надання інформації Авангардівській селищній раді від 23.04.2019 за вих. № 65-02/1070 та отримано необхідні для розслідування документи та матеріали від Авангардівської селищної ради (вх. № 65-01/1207 від 21.05.2019). За результатами яких, Авангардівській селищній раді були надані обов’язкові для розгляду рекомендації від 20.06.2019 № 65/119-рп/к про припинення бездіяльності, яка містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (9) Адміністративною колегією Відділення розпорядженням від 17.12.2019 № 65/32-рп/к розпочато розгляд справи № 27-02/2019.

### 4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- (10) Відповідно до статті 11 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, 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.
- (11) 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.
- (12) У сільських радах, що представляють територіальні громади, які налічують до 500 жителів, за рішенням відповідної територіальної громади або сільської ради виконавчий орган ради може не створюватися. У цьому випадку функції виконавчого органу ради (крім розпорядження земельними та природними ресурсами) здійснює сільський голова одноособово.
- (13) Відповідно до статті 30 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема, призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку.
- (14) Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” 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.
- (15) Відповідно до статті 9 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, 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).

- (16) Предметом регулювання Закону України “Про житлово-комунальні послуги” є відносини, що виникають у процесі надання споживачам **послуг з управління багатоквартирним будинком**, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення та поводження з побутовими відходами, а також відносини, що виникають у процесі надання послуг з постачання та розподілу електричної енергії і природного газу споживачам у житлових, садибних, садових, дачних будинках.
- (17) Згідно зі статтею 5 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, до житлово-комунальних послуг належить, зокрема, житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає:
- **утримання спільного майна багатоквартирного будинку**, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, **обслуговування внутрішньобудинкових систем** (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;
  - купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
  - поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.
- (18) Відповідно до Закону України “Про житлово-комунальні послуги”:
- послуга з управління багатоквартирним будинком** - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом **утримання** і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору;
- управитель багатоквартирного будинку** - 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.
- житлово-комунальні послуги** - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг;
- внутрішньобудинкові системи багатоквартирного будинку** - механічне, електричне, газове, сантехнічне та інше обладнання в будинку, яке обслуговує більше одного житлового та/або нежитлового приміщення, у тому числі комунікації до обладнання споживача, системи автономного теплопостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання від зовнішньої поверхні стіни будівлі до точки приєднання житлового (нежитлового) приміщення;
- (19) Відповідно до частини 1 статті 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” 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.

- (20) Відповідно до статті 13 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.
- (21) Відповідно до пункту 5 статті 13 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14.06.2016 № 1413-VIII, у разі, якщо **протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом (06.07.2016) 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.
- (22) 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.
- (23) 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.
- (24) 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.
- (25) Процедура 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 регулюється Порядком проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 (зі змінами), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 за № 893/29023 (далі — Порядок).
- (26) Відповідно до Порядку:

**конкурсна документація** - комплект документів, який надається або надсилається організатором конкурсу його учасникам для підготовки конкурсних пропозицій.

**конкурсна пропозиція** - комплект документів, який готується учасником конкурсу на підставі конкурсної документації згідно з цим Порядком та подається організатору конкурсу.

**об'єкт конкурсу** - багатоквартирний будинок (група будинків), що визначається(ються) організатором конкурсу та входить(ять) до переліку будинків, щодо яких оголошено конкурс з призначення управителя.

**організатор конкурсу** - виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, або інший орган - суб'єкт владних повноважень, якому делеговано функції із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг.

**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.

Організатор конкурсу складає перелік будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, та оголошує щодо них конкурс з призначення управителя.

Організатор конкурсу розміщує на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування оголошення про проведення конкурсу, яке має містити інформацію, передбачену підпунктами 1, 2, 7, 8, 12, 13 пункту 3 розділу II Порядку, а також про способи і місце отримання конкурсної документації, розмір плати за участь у конкурсі (у разі її визначення організатором конкурсу).

Інформаційне повідомлення про проведення конкурсу організатор конкурсу публікує в засобах масової інформації.

- (27) Законом України “Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж” від 07.02.2017 № 1834-VIII (далі – Закон) визначає правові, економічні та організаційні засади забезпечення доступу до інфраструктури об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики, кабельної каналізації електрозв'язку, будинкової розподільної мережі для розташування технічних засобів телекомунікацій з метою забезпечення розвитку інформаційного суспільства в Україні, встановлює повноваження органів державної влади, органів місцевого самоврядування, визначає права та обов'язки осіб, які беруть участь у таких господарських відносинах.
- (28) Дія цього Закону поширюється на відносини між власниками інфраструктури об'єкта доступу **всіх форм власності** та замовниками, що виникають при доступі до інфраструктури відповідного об'єкта доступу.
- (29) Відповідно до Закону:  
**власник (володілець) інфраструктури об'єкта доступу** (далі - власник інфраструктури об'єкта доступу) - фізична або юридична особа, у власності (володінні) якої перебуває інфраструктура об'єкта доступу або окремі її елементи;

**договір з доступу** - договір, укладений згідно з законодавством між власником інфраструктури об'єкта доступу і замовником про доступ до інфраструктури об'єкта доступу з метою користування нею або її елементами для забезпечення можливості надання телекомунікаційних послуг замовником і отримання таких послуг їх споживачами, з урахуванням умов, визначених цим Законом.

## 5. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

- (30) Згідно з інформацією, викладеною у Заяві ТОВ “Реноме Сервіс” (вх. № 08-02/1558 від 14.08.2018), починаючи з квітня 2018 року ТОВ “Реноме Сервіс” та ТОВ “Центр-ТВ” звернулися до ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Гарант” та ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Молодіжний” щодо підписання договору про доступ до інфраструктури об’єктів доступу за адресами смт Авангард, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 (житловий масив “7 Небо”) та смт Авангард, вул. Проїзна, будинки за номерами: 16-18, вул. Європейська, будинки 1-10, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”). ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Гарант” та ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Молодіжний” повідомили, що у відповідності з Законом України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14 травня 2015 року № 417-VIII, в який були внесені суттєві зміни Законом України “Про житлово-комунальні послуги” від 10.12.2017 року із змінами, внесеними згідно із Законом від 07.06.2018 № 2454-VIII, який вступив в дію з 10.06.2018 року, ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Гарант” та ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Молодіжний” не мають повноважень від власників об’єктів доступу на укладення договору про доступ до інфраструктури об’єктів доступу за вищезазначеними адресами. Згідно матеріалів Заяви ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Гарант” та ТОВ “Комбінат комунальних послуг “Молодіжний” не визначалися Авангардівською селищною радою управителем будинків за адресою: Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”).
- (31) Відділенням на адресу Авангардівської селищної ради було надіслано вимогу від 23.04.2019 за № 65-02/1070 та отримано інформацію від 11.05.2019 за вих. № 643 (вх. № 65-01/1207 від 21.05.2019), в якій Авангардівська селищна рада зазначила наступне: *“...1. Згідно рішення виконавчого комітету Авангардівської селищної ради від 01.12.2017 року № 30 “Про визначення виконавця житлово-комунальних послуг (послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій), що надаватимуться споживачам в будинках розташованих за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, смт Авангард, вул. Європейська № 8,9,10, виконавцем житлово-комунальних послуг за вказаними адресами визначено ТОВ “ККП “Гарант”. Вищезазначене рішення прийняте на підставі ст. 7, 13 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, які діяли на момент прийняття рішення. Управитель багатоквартирних будинків за вказаними адресами Авангардівською селищною радою на даний час не визначався, так як згідно частини б “Прикінцевих та перехідних положень” Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, 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 у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. На адресу Авангардівської селищної ради прохання призначити управителя із протоколом зборів співвласників багатоквартирних будинків не надходило.*
- 2. Згідно рішення виконавчого комітету Авангардівської селищної ради від 28.09.2017 року № 175 “Про визначення виконавця житлово-комунальних послуг (послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій), що надаватимуться споживачам в будинках розташованих за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, смт Авангард, вул. Проїзна, № 16, 17, 18 та вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7 виконавцем житлово-комунальних послуг за вказаними адресами визначено ТОВ “ККП “Гарант”. Вищезазначене рішення прийняте на підставі ст. 7, 13 Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, які діяли на момент прийняття рішення. Управитель багатоквартирних будинків за вказаними адресами Авангардівською селищною радою на даний час не визначався, так як згідно частини б “Прикінцевих та перехідних положень”*

Закону України “Про житлово-комунальні послуги”, 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 у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. На адресу Авангардівської селищної ради прохання призначити управителя із протоколом зборів співвласників багатоквартирних будинків не надходило.

**3. Також надаємо інформацію, що об’єднання співвласників багатоквартирних будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 та вул. Проїзна, 16,17,18 не створювалися...”**

- (32) Відповідно до Закону України від 14.06.2016 № 1413-VIII “Про внесення зміни до статті 13 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, який набрав чинності з 06.07.2016, пунктом 5 статті 13 “Прикінцеві та перехідні положення” Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” передбачено, 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.
- (33) **Отже, починаючи з 06.07.2016, з моменту набрання чинності Закону України від 14.06.2016 № 1413-VIII “Про внесення зміни до статті 13 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” та станом на червень 2019 року (майже впродовж трьох років), Авангардівською селищною радою конкурс з визначення управителя багатоквартирних будинків за адресами смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”) не проводився та управителі багатоквартирних будинків за зазначеними адресами не визначалися.**
- (34) Враховуючи те, що за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю, зокрема повноваження надавати технічні умови з доступу та укладати договори з доступу до об’єкту інфраструктури з операторами та провайдерами, не проведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирних будинків за адресами смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”) призводить до того, що операторам та провайдерам створюються несприятливі умови щодо звернення до **уповноваженої особи** (кожного співмешканця багатоквартирних будинків) — власника інфраструктури (управителя) для отримання технічних умов з доступу та доступу до об’єктів інфраструктури для подальшого надання мешканцям телекомунікаційних послуг.
- (35) Не проведення Авангардівською селищною радою конкурсу з визначення управителя багатоквартирних будинків за адресами смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”) приводить зокрема до

того, що, по-перше, управління багатоквартирним будинком на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком управителем не може здійснюватися, у зв'язку з відсутністю такого управителя; по-друге, створює перешкоди до реалізації Закону України “Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж” в частині визначення власника (володільця) інфраструктури об'єкта доступу (а саме кожного співмешканця багатоквартирних будинків), у разі, якщо співвласниками багатоквартирного будинку не створено об'єднання співвласників, управителя не визначено на конкурсних засадах, а отже операторам, провайдерам створюються несприятливі умови щодо отримання доступу до об'єктів інфраструктури, отримання технічних умов з доступу та укладання договорів з доступу до об'єкту інфраструктури саме з управителем, який може бути наділений частиною або всіма функціями з управління будинком в тому числі повноваженнями щодо укладення договорів.

- (36) Враховуючи вищенаведене, бездіяльність Авангардівської селищної ради у вигляді не проведення конкурсу з визначення управителя будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”) містить ознаки порушення, передбаченого частиною першою статті 15 Закону України „Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об'єктів доступу.
- (37) На підставі вищенаведеного Відділенням 20.06.2019 листом № 65-02/1578 були надані Авангардівській селищній раді рекомендації № 65/119-рк/к про припинення бездіяльності, яка містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції. Зазначеними рекомендаціями Авангардівській селищній раді рекомендувалося впродовж **трьохмісячного строку** з дня отримання цих рекомендацій припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом проведення конкурсу з визначення управителя багатоквартирних будинків та призначення управителя багатоквартирних будинків за адресами смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”).
- (38) Листом за вих. № 982 від 02.08.2019 (вх. № 65-01/1868 від 05.08.2019) Авангардівська селищна рада повідомила, що у зв'язку із тим, що на адресу Авангардівської селищної ради не надходило протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя, тому конкурс на призначення управителя будинків не може бути оголошено та проведено у відповідності з діючим законодавством.
- (39) Пунктом 1 Розділу II Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 (зі змінами) передбачений обов'язок Організатора конкурсу - виконавчого органу місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, а саме в наведеному випадку, Авангардівської селищної ради щодо складання переліку будинків, в яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, та оголошення щодо них конкурсу з призначення управителя.
- (40) Відділенням отримано роз'яснення Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.09.2019 за вих. № 128-29.5/01-11616



(вх. № 65-01/557К від 29.11.2019) щодо призначення управителя багатоквартирного будинку органом місцевого самоврядування за результатами конкурсу:

“...Згідно зі статтею 9 Закону України від 14 травня 2015 року № 417-VIII “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” (далі — Закон № 417) 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).

При цьому слід враховувати, що Прикінцевими та перехідними положеннями Закону № 417 (частина п’ята) встановлено, 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.

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.

На виконання зазначеного наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 затверджено Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 за № 893/29023).

**Таким чином, з 1 липня 2016 року управитель багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління, призначається органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах. При цьому, строку протягом якого часу має бути забезпечено проведення органом місцевого самоврядування таких конкурсів, Законом № 417 не встановлено.**

Закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII “Про житлово-комунальні послуги” (далі — Закон. № 2189) частково (у частині регулювання послуг з управління багатоквартирним будинком) введено в дію з 10 червня 2018 року.

Частиною шостою Прикінцевих та перехідних положень Закону № 2189 встановлено:

“б. У багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності цим Законом 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 у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя. Рішення щодо цього питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень,

*площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.”*

*Слід зазначити, що саме з цього питання (проведення конкурсу з призначення управителя) окремих змін Законом № 2189 до Закону № 417 не внесено. Тож, вказану норму Прикінцевих та перехідних положень Закону № 2189 розглядаємо, як певне уточнення щодо строку, протягом якого орган місцевого самоврядування має оголосити та провести конкурс у разі звернення до нього співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя.*

***Наголошуємо, що норма Прикінцевих та перехідних положень Закону № 417, якою органу місцевого самоврядування встановлено повноваження щодо призначення управителя багатоквартирних будинків, в яких не створено ОСББ або співвласники самостійно не визначилися з формою управління на конкурсних засадах, є чинною...”***

- (41) Таким чином, Закон № 417, Закон № 2189 та Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 (зі змінами) чітко розмежовують дії органу місцевого самоврядування в частині, коли в багатоквартирному будинку, не створено об'єднання співвласників, не прийнято рішення про форму управління багатоквартирним будинком, а саме,
- у разі, якщо протягом одного року з дня набрання чинності Закону № 417 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 багатоквартирних будинках, у яких на день набрання чинності Закону № 2189 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, 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 у тримісячний строк з дня отримання протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя.
- (42) Отже, твердження Авангардівської селищної ради про те, що до Авангардівської селищної ради не надходило протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити управителя, тому конкурс на призначення управителя будинків не може бути оголошено та проведено у відповідності з діючим законодавством не відповідає чинному законодавству, зокрема Закону № 417 та Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 13.06.2016 № 150 (зі змінами)
- (43) Станом на теперішній час, конкурс з визначення управителя багатоквартирних будинків не проведений, управителя багатоквартирних будинків за адресами смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, будинки за номерами: з 1 по 15 вул. Проїзна, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А,15Б (житловий масив “7 Небо”) не визначено.

## **6. ВИСНОВКИ ЩОДО КВАЛІФІКАЦІЇ ДІЙ ВІДПОВІДАЧА**

- (44) Відповідно до вимог статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкти господарювання, органи влади, органи місцевого самоврядування, а також органи адміністративно-господарського управління та контролю зобов'язані сприяти розвитку

конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.

- (45) Згідно зі статтею 42 Конституції України держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускається зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції, недобросовісна конкуренція.
- (46) 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.
- (47) Згідно з частиною третьою статті 15 Закону вчинення антиконкурентних дій органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно - господарського управління та контролю забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.
- (48) Отже, бездіяльність Авангардівської селищної ради у вигляді непроведення кокурсу з визначення управителя будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”) є порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об’єктів доступу.

## **7. ЗАПЕРЕЧЕННЯ ВІДПОВІДАЧА ТА ЇХ СПРОСТУВАННЯ**

- (49) Відповідно до пункту 26 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 № 169-р) (зі змінами), на адресу Авангардівської селищної ради листом від 12.02.2020 за вих. № 65-02/370 були направлені попередні висновки від 11.02.2020 № 65/4-пв/к за результатами розгляду справи № 27-02/2019 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції.
- (50) На попередні висновки Авангардівська селищна рада листом від 20.03.2020 № 316 надала зауваження та зазначила, що з висновками Відділення про порушення Авангардівської селищної ради законодавства про захист економічної конкуренції не погоджуються.
- (51) У своїх запереченнях Авангардівська селищна рада вказує наступне:  
*1. При розгляді справи не було досліджено та враховано, хто саме є власником зазначених будинків, а отже — власником інфраструктури таких багатоквартирних будинків, що є істотним моментом для її вирішенні.*  
*Також Авангардівська селищна рада посилається на Постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 11.02.2020 у справі № 916/1886/18, в якому зазначено, що власниками багатоквартирних будинків, до інфраструктури яких ТОВ “РЕНОМЕ СЕРВІС” бажає отримати доступ для надання телекомунікаційних послуг їх власникам є його власники на праві сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку.*

*2. Авангардівська селищна рада цитує Закон України “Про житлово-комунальні послуги”, зокрема терміни “житлово-комунальна послуга”, “послуга з управління багатоквартирним будинком”, “споживач”, “управитель багатоквартирного будинку” тощо.*

Зазначені заперечення не можуть бути прийняті до уваги, у зв'язку із тим, що Постанова Південно-західного апеляційного господарського суду від 11.02.2020 у справі № 916/1886/18, на яку посилається Авангардівська селищна рада не має преюдиціального значення для розгляду даної справи Відділенням, у зв'язку із тим, що предмети справ є різними, та питання, які розглядаються є також різними.

Відповідно до Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”:

співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія;

управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб;

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

Враховуючи наведене, співвласники багатоквартирних будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”) не реалізували своє право щодо виконання обов'язків співвласників, зокрема, не створили об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, тож управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок, що не було зроблено Авангардівською селищною радою.

*3. Авангардівська селищна рада ще раз цитує Закон України України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” та терміни, які зазначаються в цьому Законі, зокрема, статтю 9 Закону України України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, в якій зазначено, що управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками, а у випадку прийняття ними відповідного рішення — управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. Авангардівська селищна рада також посилається на офіційну сторінку Міністерства розвитку громад та територій України, у розділі Роз'яснення впровадження нормативно-правових актів щодо Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” № 417-VIII, стосовно прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників, яке врегульовано статтею 10 Закону № 417-VIII, співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах, у порядку, передбаченому статтею 10 Закону № 417-VIII.*

Зазначені зауваження не можуть бути враховані, у зв'язку із тим, що, як вже зазначалося, співвласники багатоквартирних будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”) не реалізували своє право щодо виконання своїх прав та обов'язків співвласників, зокрема, не створили об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, тож управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок, що не було зроблено Авангардівською селищною радою.

*Також Авангардівська селищна рада посилається на те, що для проведення виконавчим органом місцевої ради конкурсу з призначення Управителя багатоквартирного будинку, необхідна обов'язкова умова — наявність протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку із проханням призначити такого управителя.*

Отже, Авангардівська селищна рада частково застосовує норму Закону в частині проведення конкурсу.

Як вже зазначалося, Відділенням отримано роз'яснення Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.09.2019 за вих. № 128-29.5/01-11616 (вх. № 65-01/557К від 29.11.2019) щодо призначення управителя багатоквартирного будинку органом місцевого самоврядування за результатами конкурсу. Так, на виконання зазначеного наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 затверджено Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 24 червня 2016 за № 893/29023).

**Таким чином, з 1 липня 2016 року управитель багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, співвласники якого не прийняли рішення про форму управління, призначається органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах. При цьому, строку протягом якого часу має бути забезпечено проведення органом місцевого самоврядування таких конкурсів, Законом № 417 не встановлено.**

Інші зауваження та заперечення, надані Авангардівською селищною радою не спростовують докази, наведені в попередніх висновках справи № 27-02/2019.

- (52) Враховуючи наведене, бездіяльність Авангардівської селищної ради у вигляді не проведення конкурсу з визначення управителя будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”) є порушенням, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції”, у вигляді антиконкурентних дій органу місцевого самоврядування, які можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об'єктів доступу.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 7, 12, 14, Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 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, із змінами та доповненнями, пунктами 5, 32, 33 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 № 5, зареєстровані у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (зі змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України,

**ПОСТАНОВИЛА:**

1. Визнати бездіяльність Авангардівської селищної ради (вул. Добрянського, 26, селище міського типу Авангард Овідіопольській район, Одеська обл., 67806, ідентифікаційний код юридичної особи 23211248) у вигляді не проведення конкурсу з визначення управителя будинків за адресами: смт Авангард, вул. Європейська № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, вул. Проїзна, 1-15, 16,17,18, вул. Торгова, 1,3,5,7,9,11,13,15,15А, 15Б (житловий масив “7 Небо”), як це передбачено діючим законодавством України порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції” у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, що можуть призвести до недопущення конкуренції на ринку надання послуг з управління багатоквартирними будинками та на ринку доступу до інфраструктури об’єктів доступу.

2. Зобов’язати Авангардівську селищну раду (вул. Добрянського, 26, селище міського типу Авангард Овідіопольській район, Одеська обл., 67806, ідентифікаційний код юридичної особи 23211248) впродовж **трьох місяців** припинити бездіяльність, яка є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, зазначеного в пункту 1 резолютивної частини цього рішення.

Згідно з частиною першою статті 60 Закону України “Про захист економічної конкуренції” рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова Колегії

Д. КОРЧАК