



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ХЕРСОНСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

«26» травня 2016 року

м Херсон

№ 2/72-рк/к

ЖЕК № 1 Суворовського району
вул. 40 Років Жовтня, б. 21 Б,
м. Херсон, 73000

Про вжиття заходів щодо усунення причин та умов вчинення дій, що мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

Адміністративною колегією Херсонського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) за результатами розгляду заяви гр. Степанко Є.С. (вх. №2-28/19-С від 10.03.2016), власника кв. 96, розташованої у житловому будинку № 85 по вул. Петренко у місті Херсон (надалі – **Житловий будинок**), щодо вимагання обслуговуючою організацією ЖЕК № 1 Суворовського району (код ЄДРПОУ 14114233) сплатити заборгованість за житлово-комунальні послуги, які надавалися попереднім власникам квартири, встановлено наступне.

Гр. Степанко Є.С. відповідно до рішення Комсомольського районного суду у місті Херсоні від 07.04.2015 по справі № 667/5171/14-ц, що набрало законної сили 23.09.2015, отримав право власності на квартиру 96, розташовану у Житловому будинку та звернувся до ЖЕК № 1 щодо переоформлення на своє ім'я лицевого рахунку для користування та оплати житлово-комунальних послуг, що надаються ЖЕК № 1. Проте ЖЕК № 1 при переоформленні лицевого рахунку на гр. Степанко Є.С., включив до нього й заборгованість попередніх власників квартири за спожиті послуги.

Житлово-експлуатаційна контора № 1 Суворовського району (надалі – ЖЕК № 1, Підприємство) є юридичною особою, що діє на підставі Статуту, державну реєстрацію проведено 16.04.1991 за № 14991200000008361. Предметом діяльності підприємства є, зокрема: забезпечення цілісності житлового фонду, що знаходиться в його віданні, підтримання його технічного стану, проведення поточного ремонту житлового фонду відповідно до нормативів тощо. Місцезнаходження ЖЕК №1: м. Херсон, вул. 40 років Жовтня, 21-Б. Ідентифікаційний код: 14114233.

Тобто, у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ЖЕК № 1 є суб'єктом господарювання.

Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Херсоні ЖЕК № 1 надає на підставі установчих документів та договору від 17.04.2008 № 8, укладеного з Управлінням житлового господарства Херсонської міської ради, згідно з дислокацією будинків, визначеною додатком до цього договору.

Враховуючи наведене, відповідно до вимог Закону України «Про захист економічної конкуренції», Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 5 березня 2002 року № 49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01

квітня 2002 року за № 317/6605 (надалі – Методика), Відділенням проведено аналіз ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Відповідно до пункту 2.2 Методики при здійсненні цього дослідження використовуються ті етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, що відповідають фактичним обставинам, зокрема, особливостям товару, структури ринку тощо.

Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:

ЖЕК № 1, яке надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (код за КВЕД - 81.10).

Відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (надалі - Закон) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є житлово-комунальними послугами.

Житлово-комунальні послуги, згідно зі статтею 1 Закону, це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

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

Враховуючи наведене, **товарними межами** ринку є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Відповідно до пункту 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої, з точки зору споживача, придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.

При визначенні територіальних меж ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій було враховано мінімальну територію, за межами якої отримання споживачами послуг, які б надавалися ЖЕК № 1, є неможливим у зв'язку з укладенням ним договору з Управлінням житлово-комунального господарства Херсонської міської ради на обслуговування житлового фонду міста Херсона в межах певної дислокації будинків.

Отже, враховуючи вищенаведене, **територіальними межами** ринку є територія міста Херсона в межах дислокації будинків, які обслуговуються ЖЕК № 1 згідно з договором.

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

У межах міста Херсона протягом 2013-2015 років та на теперішній час склад продавців (надавачів) даних послуг не змінювався, тобто структура цих ринку є сталою.

Отже, **часовими межами** ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в територіальних межах, що досліджуються, є період 2013-2016 років та по теперішній час.

Зазначений ринок **характеризуються наявністю організаційних та адміністративних бар'єрів**, оскільки вхід на ринок нових суб'єктів господарювання можливий лише за умови:

- укладення договору з органом місцевого самоврядування на відповідній території іншим суб'єктом господарювання;
- виходу з ринку діючого суб'єкта.

Відповідно до частини третьої статті 24 Житлового кодексу Української РСР, житловий будинок може експлуатуватися тільки однією житлово-експлуатаційною організацією.

Отже, ЖЕК № 1 є єдиним виробником та надавачем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в місті Херсоні в межах дислокації будинків, що ним обслуговуються, а отже, не зазнає конкуренції на відповідному ринку.

Враховуючи наведене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики, ЖЕК № 1 протягом 2013-2016 років та на теперішній час займає монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в місті Херсоні в територіальних межах дислокації будинків, що ним обслуговуються, з часткою 100 відсотків.

Обслуговування Житлового будинку здійснюється ЖЕК № 1 на підставі договору від 17.04.2008 № 8, укладеного з Управлінням житлового господарства Херсонської міської ради.

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

Житлово-комунальні послуги - результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил (стаття 1 Закону).

Частиною першою статті 19 цього Закону визначено, що відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах. Учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник.

Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2006 № 76, виконавець послуг - суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Підпункт 3 пункту другого статті 21 Закону зобов'язує виконавця послуг підготувати та укласти зі споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотриманням умов його виконання згідно з типовим договором про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 (надалі – Типовий договір).

На виконання вимог Закону між ЖЕК № 1 та власником кв. 96, розташованої у Житловому будинку, гр. Шолоховим А.Ю. 27.03.2010 було укладено договір № 8315 «Про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» та відкрито лицевої рахунок № 8315.

У грудні 2011 року, у зв'язку із переходом права власності зазначеної квартири до гр. Шевченко Д.М., Підприємством був переоформлений лицевої рахунок № 8315 на нового власника.

За умовами типового договору, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 529 (надалі – Типовий договір) ЖЕК № 1 як виконавець, надавав послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (відповідно до типового переліку послуг, передбаченого додатком до Постанови КМУ від 20.05.2009 № 529) (надалі – Житлово-комунальні послуги) у Житловому будинку, а гр. Шевченко Д.М., як споживач мав своєчасно оплачувати ці послуги за встановленим тарифом у строки та на умовах, передбачених договором.

Обов'язок споживача оплачувати отриманні Житлово-комунальні послуги закріплено положеннями ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

В свою чергу, гр. Шевченко Д.М. як споживач, не сплатив за отримані ним від ЖЕК № 1 послуги протягом періоду часу з грудня 2011 року по жовтень 2015 року, внаслідок чого у гр. Шевченко Д.М. станом на жовтень 2015 року виникла заборгованість перед ЖЕК № 1 на загальну суму 1765, 17 грн.

Відповідно до пункту 8. Типового договору споживач несе відповідальність згідно із законодавством і цим договором, зокрема, за несвоечасне внесення платежів за послуги шляхом сплати пені.

Пунктом 14 Типового договору передбачено, що за недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, а також за несвоєчасне внесення платежів за послуги споживач несе відповідальність згідно із законом.

Пунктом 18 Типового договору визначено, що спори між сторонами розв'язуються шляхом проведення переговорів або у судовому порядку.

Відповідно до рішення Комсомольського районного суду у місті Херсоні від 07.04.2015 по справі № 667/5171/14-ц, що набрало законної сили 23.09.2015, право власності на квартиру 96, розташовану у Житловому будинку перейшло до гр. Степанко Є.С.

З метою переоформлення лицьового рахунку по сплаті за Житлово-комунальні послуги на своє ім'я гр. Степанко Є.С. 04.11.2015 звернувся із заявою до ЖЕК № 1, на що Підприємство своїм листом від 10.11.2015 № 01-13/767 повідомило заявникові, що особовий рахунок по кв. 96, вул. Петренко 85 у м. Херсоні станом на листопад 2015 року переоформлено на Степанко Є.С. Окрім цього, ЖЕК № 1 повідомив заявника, що зазначена квартира обтяжена боргом за попередньо надані житлово-комунальні послуги, списання боргових зобов'язань за житлово-комунальні послуги діючим законодавством не передбачено, а зміна власника квартири не є підставою для списання заборгованості попереднього власника.

У квітні 2016 року гр. Степанко Є.С. отримав від ЖЕК № 1 довідку про стан заборгованості за надані Житлово-комунальні послуги по лицьовому рахунку № 8315, відповідно до якої станом на 01.04.2016 борг гр. Степанко Є.С., як власника кв. 96, розташованої у Житловому будинку, становить 1954 грн. 50 коп., при цьому цей борг виник протягом грудня 2011 – березня 2016 років.

Таким чином, незважаючи на те, що гр. Степанко Є.С. став власником кв. 96, розташованої у Житловому будинку, лише у вересні 2015 року та саме з цього моменту фактично отримав статус споживача Житлово-комунальних послуг, які надавало ЖЕК № 1, Підприємство включило до лицьового рахунку заявника й заборгованість попередніх власників квартири за отримані житлово-комунальні послуги.

ЖЕК № 1 листом від 31.03.2016 № 01-13/185 повідомило Відділенню, що вимоги по сплаті боргів попередніх власників зазначеної квартири Підприємством до гр. Степанко Є.С. не виставлялося. При цьому ЖЕК № 1 підтвердило факт відмови заявнику у списанні боргів за надані Підприємством попереднім власникам квартири Житлово-комунальні послуги. Додатками до свого листа ЖЕК № 1 надало Відділенню дві виписки по лицьовому рахунку № 8315 (кв. 96, буд. 85 по вул. Петренко, м. Херсон), відповідно до яких станом на 01.03.2016:

- квартирновласник Шевченко Д.М. має заборгованість перед Підприємством за отримані протягом грудня 2011 – жовтня 2015 років Житлово-комунальні послуги на загальну суму 1765 грн 17 коп.;

- квартирновласник Степанко Є.С. має заборгованість перед Підприємством за отримані протягом листопада 2015 – лютого 2016 років Житлово-комунальні послуги на загальну суму 151 грн 56 коп.

Станом на березень 2016 року ЖЕК № 1 не було вжито дієвих заходів, направлених на стягнення заборгованості з боржника гр. Шевченко Д.М.

Таким чином, оскільки отримувачем Житлово-комунальних послуг та стороною, відповідно до умов Типового договору і норм чинного законодавства України є саме споживач, тобто фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу (ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»), а не об'єкт нерухомості (будинок, квартира, кімната тощо), то відповідно й стягнення заборгованості за отримані послуги має здійснюватися саме зі споживача-боржника, а майно (рухоме та нерухоме), яке перебуває у його власності не може виступати суб'єктом (стороною) правовідносин.

Відповідно до приписів ст. 509 Цивільного кодексу України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити

гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку, сторонами у зобов'язанні є боржник і кредитор.

При цьому ч.1 ст. 2 Цивільного кодексу України визначено, що Учасниками цивільних відносин є лише фізичні та юридичні особи.

Отже відповідно до норм чинного законодавства України об'єкт нерухомого майна не може виступати стороною цивільних (майнових та немайнових) правовідносин, а отже не може набувати статусу боржника.

В свою чергу, згідно з ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх **обтяжень** - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Отже, юридичну силу мають лише ті обтяження нерухомого майна, реєстрація яких проведена у відповідності до вимог чинного законодавства України, при цьому ЖЕК № 1 до Відділення не надано відомостей, які б підтверджували факт наявності будь-яких обтяжень за кв. 96, розташованою у Житловому будинку.

За умов існування значної конкуренції на ринку відбувається змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання. Підприємство в умовах значної конкуренції на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не мало б можливості вимагати від нових споживачів своїх послуг оплати боргів попередніх споживачів.

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монополієне (домінуюче) становище на ринку, що призвели або можуть призвести до недопущення, усунення чи обмеження конкуренції, або ущемлення інтересів інших суб'єктів господарювання чи споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Частиною третьою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» встановлено, що зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку забороняється і тягне за собою відповідальність згідно з законом.

Пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» визначено, що зловживання монополієм становищем є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції.

Згідно з частиною четвертою статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» державний контроль за додержанням законодавства про захист економічної конкуренції, захист інтересів суб'єктів господарювання та споживачів від його порушень здійснюються органами Антимонопольного комітету України.

Таким чином, дії Житлово-експлуатаційної контори № 1 Суворовського району, які полягають у вимаганні від гр. Степаненко Є.С. оплатити заборгованість попередніх власників квартири 96, розташованої у будинку 85 по вул. Петренко у м. Херсоні, що суперечить вимогам чинного законодавства України, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм становищем на ринку надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що може призвести до ущемлення інтересів споживача, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи викладене, з метою припинення дій, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Херсонського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Житлово-експлуатаційній конторі № 1 Суворовського району (код ЄДРПОУ 14114233) вжити повних та вичерпних заходів щодо припинення дій, що мають ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, а також усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють, шляхом припинення дій, направлених на стягнення з гр. Степанко Є.С. заборгованості за житлово-комунальні послуги, які надавалися попереднім власникам квартири.

2. Про результати розгляду рекомендацій повідомити територіальне відділення в десятиденний строк з дня їх отримання з наданням копій відповідних документів.

Адреса для надання відповіді: м. Херсон, пр-т Ушакова, 47, 73000; e-mail: khs@amcu.gov.ua; факс: (0552) 49-82-29, 49-82-01.

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

Згідно з частиною третьою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умов виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито необхідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова територіального відділення -
Голова адміністративної колегії

В.П. Василенко