



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
МИКОЛАЇВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

28 березня 2017 р.

№11-ріш

Справа №2-26.215/70-2016

**Про порушення законодавства  
про захист економічної конкуренції**

Адміністративна колегія Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання від 02.02.2017 №2-06/14-пв з попередніми висновками у справі №2-26.215/70-2016 та матеріали справи №2-26.215/70-2016 про порушення законодавства про захист економічної конкуренції Миколаївським регіональним управлінням державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», ідентифікаційний код 23625524

**ВСТАНОВИЛА:**

Розпорядженням адміністративної колегії Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення, територіальне відділення) від 27.10.2016 №76-р розпочато розгляд справи №2-26.215/70-2016 за ознаками вчинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції Миколаївським регіональним управлінням державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (надалі - Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла), ідентифікаційний код 23625524 (адреса: 54015, м. Миколаїв вул. Робоча, 2А, офіс 507), передбаченого пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

За результатами розгляду справи №2-26.215/70-2016 встановлено наступне.

Територіальним відділенням проводиться дослідження ринку будівництва житла в м. Миколаєві згідно Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки.

За результатами аналізу норм чинного законодавства та інформації встановлено.

Законом України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» передбачені засади державного сприяння молодіжному житловому будівництву. Зокрема статтею 10 цього Закону визначено, що молоді сім'ї та молоді громадяни (надалі – позичальники) можуть одержувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довготермінові державні кредити на будівництво і придбання жилих будинків і квартир .

Статтею 13 Житлового кодексу України визначено повноваження Кабінету Міністрів України у житловій сфері: забезпечувати реалізацію визначених Верховною Радою України основних напрямів державної житлової політики відповідно до Конституції України.

Кабінет Міністрів України, реалізуючи передбачені функції та повноваження, визначені Житловим кодексом України, постановою від 29 травня 2001 року №584

затвердив Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (надалі - Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів), а також прийнято постанову № 967 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки», а також на основі вказаних Постанов Рішенням Миколаївської міської ради від 21.04.2011 №5/6 затверджено програму забезпечення молодих сімей та саодиноких молодих громадян міста Миколаєва житлом на період з 2011 по 2017 на місцевому рівні, відповідно до якої розроблено Комплексну соціально-економічну програму забезпечення громадян житлом у Миколаївській області на 2013-2017 роки, затвержену рішенням Миколаївської обласної ради від 12.12.2012 №15.

Відповідно до пункту 4 постанови Кабінету Міністрів України від 24 листопада 2012 року за №967 «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки» Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву разом із заінтересованими центральними органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями щороку визначає завдання з виконання програм забезпечення молоді житлом, здійснює контроль та подає Кабінетові Міністрів України інформацію про стан справ.

Таким чином, Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву наділений Кабінетом Міністрів України владними та управлінськими функціями у сфері здійснення державної політики, що також підтверджується нижченаведеним.

Відповідно до Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів кошти державного, місцевих бюджетів та інших джерел, виділені для надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, використовує Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, що є державною спеціалізованою фінансовою установою, утвореною з метою реалізації державної житлової політики та підпорядкованою Кабінету Міністрів України.

Засновником державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (надалі - Держмолодьжитло) виступає держава в особі Кабінету Міністрів України; Держмолодьжитло підпорядковується своєму засновнику, одержує і використовує кошти, передбачені Державним бюджетом України для надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) житла.

В ході дослідження було встановлено, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла є підрозділом державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву», який у своїй діяльності підпорядковується, підзвітний та підконтрольний йому, діє в межах наданих та делегованих йому повноважень.

Постановою від 26.10.2000 №1604 Кабінетом Міністрів України було затверджено Статут (зі змінами) для Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" (надалі – Статут Держмолодьжитла).

Держмолодьжитло є юридичною особою, має саомостійний баланс, рахунки в установах банків, печатку, діє на підставі Статуту Держмолодьжитла.

**За Статутом Держмолодьжитла, метою діяльності останнього є:**

- сприяння проведенню державної житлової політики;
- виконання Державної програми забезпечення молоді житлом та інших програм в межах своїх повноважень;
- розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем молоді та інших верств населення шляхом застосування механізму надання довготермінових державних кредитів і кредитів за рахунок інших джерел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

- залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) і придбання житлових будинків, об'єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торговельного, культурно-побутового і спортивно-оздоровчого призначення;

- компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків, наданих молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (надалі - часткова компенсація);

- управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;

- залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) і придбання житлових будинків, об'єктів соціального, науково-технічного, виробничого, торговельного, культурно-побутового і спортивно-оздоровчого призначення;

- акумулювання коштів, що надходять від юридичних і фізичних осіб, для подальшого використання на визначені Статутом цілі;

- залучення іноземних інвестицій, в тому числі кредитів, для подальшого кредитування сімей та самотніх громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла згідно із законодавством;

- кредитування в тому числі пільгове, та фінансування витрат на будівництва (реконструкцію) і придбання житла для молоді та інших верств населення;

- участь у розроблені, та реалізації міжнародних інвестицій проектів, державних регіональних і місцевих програм поліпшення житлових і соціально-економічних умов сімей та самотніх громадян.

- пільгове кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства, а також кредитування юридичних осіб для будівництва житла;

- надання державної підтримки шляхом сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету частини вартості будівництва (придбання) доступного житла.

#### ***Держмолодьжитло відповідно до мети своєї діяльності:***

- подає в установленому порядку пропозиції, щодо виділення асигнувань на пільгове довготермінове кредитування сімей та самотніх громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла, а також, щодо надання їм часткової компенсації, субсидій та залучення позабюджетних коштів на будівництва (реконструкцію) і придбання житла;

- організовує роботу з надання кредитів, часткової компенсації і субсидій сім'ям, самотнім громадянам на будівництва (реконструкцію) і придбання житла;

- готує пропозиції щодо обсягу коштів, необхідних для надання кредиту, часткової компенсації позичальникам з державного та місцевих бюджетів, і коштів на їх обслуговування;

- установлює порядок використання коштів фонду та порядок виконання державних і регіональних програм житлового будівництва, складає розрахунки потреб у коштах для будівництва об'єктів, утримання органів управління Фонду;

- веде облік та здійснює контроль за використанням і поверненням коштів, які виділяються Фонду. Готує аналітичні матеріали про виконання робіт з будівництва (реконструкції) житла та звіт про використання державних кредитних ресурсів і подає їх в установленому порядку Мінфіну;

- виступає замовником будівництва (реконструкції) житла для позичальників або делегує ці повноваження організаціям молодіжних житлових комплексів членам Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло» ***та іншим юридичним особам;***

- надає на договірних засадах послуги юридичним та фізичним особам, пов'язані з обслуговуванням кредитів та частковою компенсацією;

- організовує страхування ризиків на період будівництва (реконструкції) житла та

ризиків на період повернення кредиту;

- *співпрацює із Всеукраїнською асоціацією «Укрмолодьжитло» з метою використання її виробничих підприємств і досвіду в будівництві (реконструкцію) житла, **а також з іншими будівельними компаніями*** та інше.

Разом з усім вищевикладеним, Держмолодьжитло має право організовувати конкурси, конкурсні торги серед підрядних організацій, спрямовані на здешевлення вартості житла, підвищення якості будівництва та комфортності проживання; виступає замовником будівництва (реконструкції) житла для позичальників або делегує ці повноваження організаціям молодіжних житлових комплексів **та іншим юридичним особам.**

Держмолодьжитло може проводити окремі види господарської діяльності, перелік яких встановлюється законом, після одержання ліцензії та інших документів дозвільного характеру.

Держмолодьжитло має провадити свою діяльність на засадах гласності, взаємодіяти з центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, юридичними особами, банками, кредитними спілками, профспілковими та громадськими організаціями, фізичними особами.

В структуру Держмолодьжитла входять регіональні управління. Регіональні управління створено з метою практичного виконання державних, регіональних і місцевих програм будівництва та придбання житла, зокрема для молоді, об'єктів соціально-культурного призначення, а також для надання соціальної допомоги сім'ям та громадянам для вирішення житлових проблем, виконання програм, виконання яких покладено на Держмолодьжитло або регіональне управління Держмолодьжитла.

Миколаївське регіональне управління державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» є підрозділом Держмолодьжитла, який у своїй діяльності підпорядковується, підзвітний та підконтрольний Держмолодьжитлу і діє на підставі Статуту Держмолодьжитла, Положення про Миколаївське регіональне управління державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (нова редакція), затвердженого головою правління Держмолодьжитла 24 жовтня 2016 року №68/9, (надалі - Положення), а також в межах наданих та делегованих йому повноважень.

Відповідно до Положення Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в установах банків, територіальних органах Державної казначейської служби, печатку та надає у встановленому порядку пільгові довготермінові кредити молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення; забезпечує реалізацію механізму відшкодування частини відсотків у порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 4 червня 2003 року №853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла», а також практичне виконання інших програм, виконання яких покладено на Держмолодьжитло або Миколаївське регіональне управління розпорядчими та/або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України та/або рішеннями органів місцевого самоврядування чи виконавчої влади.

Держмолодьжитло та його регіональні управління для надання пільгових довготермінових кредитів, молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла використовують кошти, виділені з державного, місцевих бюджетів та інших джерел.

***Таким чином, основним призначенням діяльності Держмолодьжитла є забезпечення молоді житлом, шляхом інвестування коштів бюджетів різних рівнів.***

Витрати Держмолодьжитла та його регіональних управлінь, зокрема Миколаївського регіонального управління покриваються не позичальниками, а за рахунок коштів на обслуговування (коштів, що окремо передбачаються у законі про Державний бюджет України та рішеннях про місцеві бюджети на покриття витрат, пов'язаних з виконанням програм з надання пільгових довготермінових кредитів та часткової компенсації, які спрямовуються на поточні та капітальні видатки і на матеріально-технічне забезпечення Держмолодьжитла).

**Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органами адміністративно-господарського управління та контролю є суб'єкти господарювання, об'єднання, інші особи в частині виконання ними функцій управління або контролю в межах делегованих їм повноважень органів влади чи органів місцевого самоврядування.**

З огляду на те, що при наданні пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, обслуговування цих кредитів, забезпечення їх цільового використання та своєчасного погашення у порядку, встановленому Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів, Держмолодьжитло та його регіональні управління, **є органами адміністративно-господарського управління та контролю в значенні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції»,** виконуючи функції управління та контролю в межах повноважень, делегованих їм Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до пунктів 1.1 та 1.3 Інструкції про статус відповідальних виконавців бюджетних програм та особливості їх участі у бюджетному процесі затвердженої Наказом Міністерства фінансів України від 14.12.2001 №574 інструкція розроблена з метою чіткого розмежування повноважень, прав і відповідальності головного розпорядника бюджетних коштів державного бюджету та відповідальних виконавців програм у процесі складання, затвердження та виконання бюджету. Відповідальним виконавцем може бути **головний розпорядник** - за бюджетними програмами, виконання яких забезпечується його апаратом

Так, виходячи з вищевикладеного Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла під час реалізації складання, затвердження та виконання бюджету було обрано Миколаївською міською радою та Держмолодьжитлом відповідальним виконавцем **державних/місцевих програм.**

Разом тим, Миколаївське регіональне управління є єдиним розпорядником коштів у межах Миколаївської області, які надходять йому через Фонд та безпосередньо з бюджетів усіх рівнів на надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла **на умовах, визначених Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів.**

**Разом з тим, відповідно до статті 4 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи адміністративно-господарського управління і контролю (поряд із суб'єктами господарювання, органами влади, органами місцевого самоврядування) зобов'язані сприяти розвитку конкуренції та не вчиняти будь-яких неправомірних дій, які можуть мати негативний вплив на конкуренцію.**

Слід зазначити, що статтею 42 Конституції України захист конкуренції закріплено, як один із принципів державної політики, а саме: **«Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускається зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція».**

Для забезпечення раціонального використання державних коштів, спрямованих на житлове будівництво, та визначення перспективних об'єктів житлового будівництва Держмолодьжитлом протягом 2011 та 2015 років розроблялись і затверджувались порядки формувань Переліків об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла

(надалі – Переліки перспективних об'єктів житлового будівництва, Переліки), зокрема затверджений рішенням правління Держмолодьжитла, від 27.12.2011, протокол №70 (надалі – Порядок №70; **чинний з 27.12.2011 до 13.08.2015**) та Порядку формування Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла (нова редакція), затвердженого рішення правління Держмолодьжитла від 14.08.2015, протокол №63 (надалі – Порядок №63; **чинний з 14.08.2015 по теперішній час**).

*Переліки перспективних об'єктів житлового будівництва* формуються з метою визначення конкретних об'єктів житлового будівництва, на спорудження яких спрямовуються кошти, що передбачені для реалізації молодіжних, соціальних та інших житлових програм, і які здійснюються Держмолодьжитлом.

**Порядки формувань Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва визначають вимоги, критерії та процедури формування та застосування Переліків об'єктів житлового будівництва, які фінансуються за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів на кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян для будівництва (реконструкції) житла і придбання житла на відповідний рік як найбільш привабливих для інвестування об'єктів з економічних, фінансових та естетичних аспектів.**

З метою визначення спроможності забудовника збудувати і здати у встановлений строк об'єкт житлового будівництва відповідно до проектно-кошторисної документації регіональні управління мають отримати від забудовників письмові відомості про фінансовий стан забудовника, характеристики об'єктів житла та графіки їх будівництва та фінансування. При визначенні об'єктів житлового будівництва перевага надається відповідно до пріоритетних напрямків спрямування кредитних ресурсів.

*Так, зокрема пункт 2.5 Порядку №70 передбачав такі критерії формування регіональними управліннями пропозицій до проектів Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва:*

- розміщення на будівництво житлових об'єктів житлового будівництва планується на земельних ділянках, наданих регіональним управлінням або Держмолодьжитлу для реалізації програми забезпечення молоді житлом;
- функції замовника покладені на регіональні управління або Держмолодьжитло;
- об'єкти житлового будівництва, припинені будівництвом, передані регіональним управлінням або Держмолодьжитлу в якості кредитних ресурсів та/або під будівництво на договірних засадах;
- об'єкти житлового будівництва будуються організаціями молодіжних житлових комплексів – членами Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло» та/або забудовниками, які мають досвід роботи з коштами державного та/або місцевих бюджетів для надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та/або спроможні гарантувати виконання своїх договірних зобов'язань за рахунок потужної матеріально-технічної бази;
- будівництво (реконструкція) і придбання житла у об'єктах житлового будівництва фінансується за програмами;
- кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування науково-педагогічних та педагогічних працівників на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- будівництво житла для військовослужбовців Збройних сил України, осіб начальницького та рядового складу Міністерства внутрішніх справ, служби безпеки України, прикордонних військ, звільнених у запас або у відставку, які перебувають на квартирному обліку у місцевих органах влади;
- будівництво житла для ліквідаторів та постраждалих внаслідок аварії на

Чорнобильській АЕС;

- будівництво (придбання) доступного житла;
- іншими соціальними житловими програмами (переважно забезпечення житлом соціально незахищених верств населення);
- умови надання земельних ділянок мінімально обтяжені додатковими навантаженнями щодо розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури;
- об'єкти житлового будівництва мають найбільший ступінь будівельної готовності;
- розташування об'єкту житлового будівництва в існуючій забудові, архітектурні рішення планування квартир та їх загальна площа максимально привабливі для позичальників, інших фізичних та юридичних осіб;
- вартість одного квадратного метра загальної площі житла найбільш сприятлива для ефективного спрямування кредитних ресурсів Держмолодьжитла, враховуючи показники опосередкованої вартості спорудження житла по регіонах України;
- об'єкт житлового будівництва максимально забезпечений іншими інвестиціями з різних джерел фінансування;
- термін будівництва об'єкта житлового будівництва не перевищує нормативного або проектного.

*Відповідно до п. 2.3 Порядку 63 визначення об'єктів житлового будівництва здійснюється з урахуванням таких критеріїв:*

- об'єкти житлового будівництва будуються організаціями молодіжних житлових комплексів – членами Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло» **та/або забудовниками, які мають досвід роботи з коштами державного та/або місцевих бюджетів для надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та/або спроможні гарантувати виконання своїх договірних зобов'язань за рахунок потужної матеріально-технічної бази;**

- будівництво (реконструкція) і придбання житла у об'єктах житлового будівництва фінансується за програмами;
- кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування науково-педагогічних та педагогічних працівників на будівництво (реконструкцію) і придбання житла;
- кредитування за рахунок власних коштів Держмолодьжитла на будівництво та (реконструкцію) і придбання житла;
- будівництво (придбання) доступного житла;
- іншими житловими програмами;
- розташування об'єкту житлового будівництва в існуючій забудові, архітектурні рішення планування квартир та їх загальна площа максимально привабливі для позичальників, інших фізичних та юридичних осіб;
- об'єкт житлового будівництва максимально забезпечений іншими інвестиціями з різних джерел фінансування;
- термін будівництва об'єкта житлового будівництва не перевищує нормативного або проектного.

Як вбачається з інформації, одержаної територіальним відділенням, критерії, які **враховуються (а не є жорсткими встановленими вимогами)** при визначенні об'єктів житлового будівництва до участі у програмах пільгового кредитування, зазначені відповідно до п. 2.5 Порядку №70 та п. 2.3 Порядку №63.

З метою вивчення питання відповідності запропонованого замовником будівництва до участі у програмі об'єкта нормам чинного законодавства та наявності/відсутності ризиків недобудови, регіональними управліннями/Іпотечним центром досліджуються документи, що подаються замовником до регіональних управлінь/іпотечного центру

згідно переліку документів, затвердженому Порядком №63, а саме:

- документи щодо ідентифікації замовника будівництва;
- документи щодо об'єкта будівництва;
- інформаційні матеріали щодо об'єкта будівництва;
- фінансові документи замовника будівництва;
- загальну інформацію щодо попереднього досвіду роботи замовника будівництва та введення об'єктів в експлуатацію.

Участь будівельних компаній – замовників будівництва житла у державних житлових програмах **є волевиявленням такого замовника будівництва.**

По кожному об'єкту вивчаються питання наявності та відповідності законодавству: правовстановлюючих документів замовника, ліцензій, дозвільної та проектно-кошторисної документації на будівництво, права використання земельної ділянки, відповідності містобудівних умов меті будівництва житла, дотримання норм та графіків спорудження, фінансового стану замовника будівництва, наявності обтяжень, та інші суттєві фактори, що можуть вплинути на ризик недобудови об'єкта.

Для формування пропозицій до проекту - Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва, регіональні управління мають отримати від забудовників визначені Порядками документи. **Об'єкти житлового будівництва, фінансування яких здійснювалось в попередні роки, включаються до проекту Переліку на наступний рік першочергово.**

Підготовлені регіональними управліннями пропозиції до проектів Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва на кожен рік подаються у встановлений Держмолодьжитлом термін інвестиційно-будівельному управлінню Держмолодьжитла, яке здійснює аналіз пропозицій до Переліку, формує проект Переліку на відповідний рік та подає його правлінню Держмолодьжитла на розгляд та затвердження .

Відповідно до норм розділу 3 Порядку №70 та розділу 3 Порядку №63 Перелік об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла, **затверджуються** правлінням Держмолодьжитла. При цьому, як зазначалось Держмолодьжитлом, Перелік формується на підставі пропозицій регіональних управлінь Держмолодьжитла та попередньо розглядається Кредитним комітетом Держмолодьжитла на предмет відповідності наданого замовником будівництва пакету документів нормам чинного законодавства України щодо спорудження об'єктів житлового будівництва.

Разом з тим, питання підготовки пропозицій щодо включення об'єктів житлового будівництва визначено пунктами 3.2 Порядку №70 та 3.1 Порядку №63, а саме: пропозиції щодо включення об'єктів житлового будівництва разом із висновками регіонального управління, щодо об'єкта і документами, отриманими від замовника, подаються саме регіональним управлінням до Держмолодьжитла.

Таким чином, право зведення житла з залученням кредитних коштів у відповідності до положень Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» у встановленому порядку, забудовник отримує завдяки включенню його об'єктів житлового будівництва до Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва на певний рік, тобто, об'єкти житлового будівництва останнього мають бути обраними за встановленими Держмолодьжитлом критеріями Миколаївським регіональним управлінням з-поміж об'єктів інших учасників житлового будівництва, як перспективні для фінансування за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів на кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян для будівництва (реконструкції) житла і придбання житла.

Включення об'єкта житлового будівництва до затвердженого правлінням Держмолодьжитла Переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла, забезпечує доступ забудовника зазначеного об'єкта до фінансових



ресурсів, якими розпоряджаються регіональні управління, зокрема Миколаївське регіональне управління, оскільки тільки із забудовниками, об'єкти яких включені до Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва, позичальники укладають договори про будівництво житла (договори купівлі-продажу житла).

Згідно із Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів за розпорядженням регіонального управління, органи Державного казначейства протягом трьох банківських днів перераховують кошти з відповідного рахунка регіонального управління на особистий рахунок позичальника у банку-агенті, про що повідомляють регіональне управління. Фінансування будівництва (реконструкції) житла здійснюється відповідно до договору на придбання житла у безготівковій формі за письмовим розпорядженням регіонального управління банком-агентом шляхом перерахування коштів з рахунка позичальника.

Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла листом від 05.10.2016 №969-01 надало до відділення пояснення стосовно механізму обрання суб'єктів господарювання, які визначаються забудовниками згідно житлових програм.

Так, на виконання доручення Держмолодьжитла від 17.01.2013 №96/10 Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла, з метою підготовки засідання Міжвідомчої комісії Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та подання забудовниками необхідних документів для проходження **акредитації**, надіслало листи на забудовників м. Миколаєва Миколаївської області з пропозицією участі в реалізації державних житлових програм.

Як зазначалось у вищевказаному листі Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла за результатом проведеної роботи документи були подані до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України **підприємствами** ТДВ «Миколаївський домобудівельний комбінат», ТОВ «Компанія «Парадиз», ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд».

**Отже, згідно вищевикладеного, підприємства, які виявляють бажання прийняти участь в реалізації державних житлових програм, самостійно направляють необхідні для включення до Переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла документи до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Зазначене не передбачено жодним нормативним актом. Направлення листів на забудовників, збір необхідних документів, направлення їх на затвердження є виключно компетенцією Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла.**

Так, наказами Міжвідомчої Комісії Міністерства регіонального розвитку від 26 квітня №177 та від 07 березня 2013 року №85 було затверджено **перелік перехідних об'єктів незавершеного будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких в можуть спрямовуватись кошти в рамках реалізації програм будівництва (придбання) житла.**

Визначення об'єктів житлового будівництва Кредитним комітетом Держмолодьжитла сприяння молодіжному будівництву відповідно до порядку формувань Переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла затвердженого рішенням Правління Держмолодьжитла, здійснюється з урахуванням відповідних критеріїв, у тому числі вимог щодо забудовника, як зазначалось Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла.

Так, об'єкти житлового будівництва будуються організаціями молодіжних житлових комплексів – членами Всеукраїнської організації «Укрмолодьжитло» та/або замовниками, які мають досвід роботи з коштами державного та /або місцевих бюджетів для надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, та/або які

*спроможні гарантувати виконання своїх договірних зобов'язань за рахунок потужної матеріально-технічної бази.*

При цьому, територіальним відділенням не було отримано ґрунтового пояснення від Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла, яким чином обираються суб'єкти господарювання - забудовники, які мають змогу приймати участь у реалізації молодіжних програм Держмолодьжитла. Всі пояснення Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла, зводились до того, що для участі в реалізації державних житлових програм, суб'єкти господарювання (збудовники) мають пройти **«акредитацію»**, а також важливим критерієм відбору є членство у Всеукраїнській асоціації «Укрмолодьжитло». Жодних підтверджуючих документів, правових актів, розпоряджень, наказів, у яких зазначено, що суб'єкти господарювання (збудовники), які виявили бажання прийняти участь в реалізації державних житлових програм мають пройти «акредитацію», надано не було.

Відповідно до інформації, наявної у відділенні, обов'язкове членство забудовників у Всеукраїнській асоціації «Укрмолодьжитло» нормами Порядком №63 **не передбачено**.

Територіальним відділенням встановлено, що перелічені вище суб'єкти господарювання, які не є членами Всеукраїнської асоціації «Укрмолодьжитло», вводили в експлуатацію житлові будинки, містобудівна та естетична особливості розташування яких та зовнішній вигляд, планування квартир та їх загальна площа були привабливіші для позичальників, і при цьому вартість одного квадратного метра загальної площі житла найбільш сприятлива для ефективного спрямування кредитних ресурсів, про що свідчать матеріали моніторингу сайтів по м. Миколаєву.

Проаналізувавши наявну інформацію, подану Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла, встановлено, що державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України та Положенням, **не передбачено** визначення та обирання суб'єкта господарювання, який би мав право забудовника, зокрема і в м. Миколаєві. Об'єкти та Збудовник **акредитуються** через Міжвідомчу Комісію Мінрегіону та Кредитний комітет Державного Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву.

Натомість, Держмолодьжитло у листі від 10.01.2017 №50/07 зазначило, що **не використовує процедуру «акредитації»** об'єктів житлового будівництва для участі в державних житлових програмах, що супроводжується Держмолодьжитлом та його регіональними управліннями, у розумінні «комерційної» діяльності. Держмолодьжитло проводить визначення об'єктів та включення їх до Переліку на підставі дослідження пакету документів, поданого замовником будівництва, на предмет його відповідності законодавству у сфері будівництва житла та відсутності ризиків недобудови, настання якого може унеможливити отримання громадянами-учасниками житлових програм житла у власність.

При цьому, порівняльна оцінка за встановленими Держмолодьжитлом критеріями перспективності, об'єктів того чи іншого забудовника щодо включення, як пропозиції до проектів Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва, Миколаївським регіональним управлінням навіть не проводилась.

Стосовно питання механізму процедури відбору забудовників, підрядників, а також інших осіб, які мають відношення до будівництва житла згідно програм, Виконавчий комітет Миколаївської міської ради листом від 25.11.2016 №13972/02.02.01.02/14/16 повідомив територіальному відділенню, що процедура відбору забудовників, підрядників, а також інших осіб які мають відношення до будівництва житла, є компетенцією Міжвідомчої Комісії Міністерства регіонального розвитку, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та Держмолодьжитла відповідно до прийнятих державних програм та повноважень виконавців.

***Отже, з наведеного слідує, що формування Переліків відноситься виключно до***

компетенції Держмолодьжитла, за чітко встановленими критеріями відповідно до Порядку №63, що затверджено рішенням правління Держмолодьжитла від 14.08.2015.

Для забезпечення раціонального використання державних коштів, спрямованих на житлове будівництво, Миколаївське регіональне управління за встановленими Держмолодьжитлом критеріями мало б визначати на кожен рік перспективні об'єкти житлового будівництва для включення до Переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси Держмолодьжитла (які будуть фінансуватись за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів). Натомість, Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла обрало забудовника один раз тим самим свідомо закріпивши одного забудовника до кінця будівництва об'єкту, без можливості зміни об'єкту інвестування.

Вибіркове трактування законно встановлених критеріїв включення до Переліку забудовників Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла, зокрема встановлення обов'язкової умови для забудовників - членство у Всеукраїнській асоціації «Укрмолодьжитло», може негативно впливати на конкуренцію на ринку молодіжного житлового будівництва у м. Миколаєві, оскільки обмежують можливість інших забудовників отримати доступ до фінансових ресурсів Фонду, що було б можливим завдяки включенню їх об'єктів (шляхом відбору за встановленими Фондом критеріями) до Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва та укладенню на цій підставі відповідних договорів про співробітництво із Миколаївським регіональним управлінням.

Відповідно до вищевикладеного, територіальне відділення дійшло висновку, що саме Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла на місцевому рівні обираються забудовники на підставі аналізу передбачених законодавством переліку документів, тобто саме Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла обирає, формує переліки забудовників, документи яких направляються до Кредитного комітету Держмолодьжитла, для подальшого розгляду та затвердження рішенням правління Держмолодьжитла та включення до перспективних об'єктів житлового будівництва.

Як свідчать матеріали, отримані в рамках даної справи, дії Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла призвели до створення умов, за яких весь обсяг коштів виділяється під фінансування Державної програми забезпечення молоді житлом 2013-2017 роки, тобто факту акумулювання коштів в одного суб'єкта господарювання – ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», для будівництва одного визначеного об'єкту - за адресою мікрорайон «Північний» Центрального району м. Миколаєва. Багатоповерхові житлові будинки, корпуси 27-28. Третя черга корпус 27Б.

За наявною у відділенні інформацією, протягом 2012-2013 років витягами з протоколів Засідання Кредитного Комітету Держмолодьжитла №57 та №20 погоджено включення об'єкту за адресою мікрорайон «Північний» Центрального району м. Миколаєва. Багатоповерхові житлові будинки, корпуси 27-28. Третя черга корпус 27Б до переліку об'єктів житлового будівництва та забудовником щороку, відповідно до висновків Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла, пропонувалось лише ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд».

Відповідно до отриманої територіальним відділенням інформації встановлено, що ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» здійснює будівництво житла виключно за рахунок кредитних коштів позичальників. Також, умовами програми передбачено чітко встановлені строки здачі в експлуатацію корпусів багатоповерхового житлового будинку, корпуси 27-28 Третя черга корпус 27Б.

Рішенням Миколаївської міської ради від 21.04.2011 №5/6 затверджено програму

забезпечення молодих сімей та одиноких молодих громадян міста Миколаєва житлом на період з 2011 по 2017. Відповідно до завдань та заходів Програми передбачено, що реалізацію Програми починаючи з 2011 року, передбачається здійснити у п'ять етапів.

Перший етап - 2011-2012 роки:

Побудова 64-квартирного будинку у мікрорайоні Північний міста Миколаєва

Другий етап – 2012-2013 роки:

Побудова 72-квартирного будинку у мікрорайоні Північний міста Миколаєва

Третій етап – 2013-2014 роки:

Побудова 120-квартирного будинку у мікрорайоні Північний міста Миколаєва

Четвертий етап – 2014-2015 роки:

Побудова 120-квартирного будинку у мікрорайоні Північний міста Миколаєва

П'ятий етап – 2015-2017:

Побудова 240-квартирного будинку у мікрорайоні Північний міста Миколаєва.

Тобто, згідно переліку об'єктів по реалізації Програми це корпус 27А, корпус 27Б, корпус 27Г, корпус 28А та корпус 28Б багатоквартирного житлового будинку мікрорайону Північний.

Натомість, ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», було зазначено, що будинок який будується згідно Програми, вводиться в експлуатацію в комплексі після закінчення будівництва об'єкту, про що зафіксовано Протоколом надання пояснень від 30.11.2016.

***Слід зазначити, що Програмою не передбачено введення в експлуатацію всього комплексу одразу після закінчення будівництва об'єкту, а навпаки будівництво розбито на п'ять етапів, тобто ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» необхідно вводити в експлуатацію по одному корпусу на рік.***

***Отже, вищевикладене ще раз підтверджує, що в обов'язки Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла входить контроль за виконанням програми забудовником, а саме ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», та у разі виявлення факту зриву строків здачі в експлуатацію об'єкту будівництва, виносити на розгляд до Держмолодьжитла пропозиції по зміні забудовника у зв'язку з не виконанням умов Державної програми забезпечення молоді житлом 2013-2017 роки. Виявлення зриву строків Забудовником можливо було б лише за умови формування Переліків перспективних об'єктів житлового будівництва на кожен рік.***

Одним із факторів обрання забудовника, згідно пояснень Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла є питання забезпечення економічно обгрунтованої ціни на 1 м<sup>2</sup> житла.

Розрахунок вартості за один квадратний 1 м<sup>2</sup> здійснюється ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» на підставі затвердженої ДП «Укрдержбудекспертиза» у Миколаївській області проектно-кошторисної документації, розробленої ТОВ «Миколаївпроект» в програмному комплексі АВК-5 згідно затверджених норм ДСТУ, та державних будівельних нормативних актів, регламентуючих рівень заробітної плати розміри оподаткування, діючих на момент складання договірної ціни.

Ціна на 1 м<sup>2</sup> житла станом **на 01.09.2016 у ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» становить 11 944,00 тис. грн.**

Відділенням було проведено моніторинг забудовників, що здійснюють будівництво житла у різних районах міста Миколаєва, та встановлено, що ціна на 1 м<sup>2</sup> житла, що будується ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», не є найнижчою по місту Миколаєву. Та, зокрема у мікрорайоні «Північний».

Так, провівши моніторинг веб-сайту <http://novostroyki/lun/ua>, про, що складено відповідний акт від 14.11.2016, встановлено:

- ЖК Північна зірка – вул. Архітектора Старова 2/5 – 11810 ціна м<sup>2</sup>;

- ЖК Новий Північний - вул. Архітектора Старова 4к – 11720 ціна м<sup>2</sup>. Вказані ціни перевірено станом на 02.11.2016.

Також слід зазначити, що територіальним відділенням здійснюється розгляд справи

№2-26.213/77-2016 відносно ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» щодо встановлення економічно необґрунтованої ціна на 1 м<sup>2</sup> житла в силу наявного монопольного становища, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, та містить ознаки порушення передбаченого частиною першою статті 13 пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку надання послуг будівництва житла за рахунок коштів Держмолодьжитла.

*Отже, як було встановлено територіальним відділенням, що ціна на 1 м<sup>2</sup> житла ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» не є найнижчою на території міста Миколаєва. Непроведення моніторингу цін 1 м<sup>2</sup> житла, яке будується іншими забудовниками, Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла може ставити в привілейоване становище ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» чим ущемлює інтереси позичальників. З урахуванням вищевказаного, фактично забезпечено гарантований збут житла ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» без залучення власних коштів, що не узгоджується зі змістом підпункту 2 пункту 7 Статуту Держмолодьжитла, яким передбачено право Держмолодьжитла та регіональних управлінь організувати конкурси, тендери серед підрядних і проектних організацій, спрямовані на здешевлення вартості житла, підвищення якості будівництва та комфортності проживання, а також організувати в установленому порядку роботи з проведення експертизи ціноутворення з метою визначення доцільності укладення договорів на будівництво (реконструкцію) житла для позичальників Держмолодьжитла.*

Таким чином, відділення дійшло висновку, що Миколаївським регіональним управлінням для участі у вказаній програмі на будівництво будинку за вказаною вище адресою, пропонувалось ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», не зважаючи на велику кількість перспективних забудовників у м. Миколаєві та Миколаївській області та по мікрорайону «Північний», активно акцентуючи увагу на наявності членства у Всеукраїнській асоціації «Укрмолодьжитло» на відміну від інших суб'єктів господарювання.

Слід зазначити, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла не уклало щорічно договори про співробітництво із ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд», так як діяв раніше укладений договір від 10 червня 2013 року про передачу повноважень замовника будівництва житла.

За таких обставин Миколаївське регіональне управління в межах виконання Державної програми забезпечення молоді житлом 2013-2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 24.11. 2012 за №967, надає ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» додаткові, кращі порівняно із загальними умовами, можливості для господарювання, а саме: виключного доступу до фінансових ресурсів - коштів, які надходять Миколаївському регіональному управлінню з бюджетів усіх рівнів на надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла на умовах, визначених Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів, які за розпорядженням Миколаївського регіонального управління перераховуються забудовнику (ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд») на будівництво (реконструкцію) житла.

Копія подання з попередніми висновками у справі від 02.02.2017 №2-06/14-пв (надалі - подання) направлена на адресу Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла листом рекомендованим з повідомленням від 20.02.2017 №2-292/80-217. Відповідно до отриманої картки повідомлення про вручення поштового відправлення №5402905445838, лист було вручено представнику Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла **23.02.2017**.

Листом від 15.03.2017 №204-05 (вх. від 15.03.2017 №80-01/540) Миколаївське

регіональне управління Держмолодьжитла надало до Відділення заперечення на подання з попередніми висновками у справі №2-26.215/70-2016 (надалі - заперечення).

Так, у своїх запереченнях Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла зазначає, що у поданні викладено ряд недостовірної інформації та фактичних даних, які не мають відношення до Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла та які, можуть свідчити про недостатню обізнаність відділення щодо реалізації державних регіональних програм та можливу упередженість під час винесення подання.

Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла, не згодне з твердженням територіального відділення стосовно того, що є єдиним розпорядником коштів, які надходять йому з бюджетів різних рівнів, у межах Миколаївської області.

З цього приводу слід зауважити, відповідно до Положення про порядок надання пільгових довготермінових кредитів, Держмолодьжитло, виходячи з передбачених на поточний рік обсягів бюджетного фінансування, затверджує узгоджений з помісячними планами асигнувань відповідних видатків державного бюджету розподіл кредитних ресурсів за регіонами та подає його в установленому порядку Казначейству, а те на підставі затвердженого розподілу кредитних ресурсів за регіонами перераховує кошти державного бюджету, а органи Казначейства - кошти місцевих бюджетів, виділені для надання кредитів та їх обслуговування, на відповідні рахунки регіональних управлінь. При цьому перерахування коштів з відповідного рахунка регіонального управління на особистий рахунок позичальника у банку-агенті здійснюється за розпорядженням регіонального управління; за письмовим розпорядженням регіонального управління здійснюється і фінансування будівництва (реконструкції) житла відповідно до договору на придбання житла шляхом перерахування коштів з особистого рахунка позичальника на рахунок продавця. Саме це дало *відділенню* підстави зазначити, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла є єдиною установою, що у Миколаївській області розпоряджається коштами, які надходять йому з бюджетів усіх рівнів на надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла на умовах, визначених Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів, тобто, **єдиним розпорядником цих коштів**.

Також, Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла у своєму запереченні зазначило, що Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки та Положенням не передбачено **обов'язку** для регіональних управлінь Держмолодьжитла визначення та обирання суб'єкта господарювання, який би мав право забудовника і в м. Миколаєві.

Однак, з метою захисту прав майбутніх позичальників та забезпечення цільового використання кредитних ресурсів, їх своєчасного погашення і повернення, об'єкти будівництва мають бути надійними від факторів ризику, зокрема, таких як не завершення будівництва об'єкту кредитування, банкрутство забудовника, тощо.

Задля недопущення вище перелічених негативних наслідків, а також з метою надання кандидатам у позичальники на отримання пільгових довготермінових кредитів, та можливість обрання надійного забудовника, Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла неодноразово зверталось до забудовників, які будують житло в м. Миколаєві, задля включення останніх до Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в які можуть спрямовуватись бюджетні та інші кошти.

Такими забудовниками, є:

- ТДВ БФ «Житлобуд НІКО» лист від 18.01.2016;
- ТОВ компанія «Миколаївбудінвест» лист від 18.01.2013;
- ТОВ «Компанія «Парадіз» лист від 18.01.2013, 05.10.2015;
- ПАТ «Миколаївський ДБК» лист від 18.01.2013;
- ПП «Сюїта 2006» лист від 18.01.2013;

-ТОВ «БК «Корабел» лист від 05.10.2015.

Але з усіх вище перелічених забудовників, як зазначає Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла у запереченні, тільки один забудовник надав до Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла, необхідний перелік документів, для включення житлового об'єкта забудовника (забудова мікрорайону «Північний» Центрального району м. Миколаєва. Багатоповерхові житлові будинки, корпуси 27-28. Третя черга корпус 27-б) – **ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд»**

Однак, належним чином завірених копій документів (листування із забудовниками, листи відмови, реєстри поданих документів забудовниками) та ґрунтовних пояснень причин відмови, небажання участі або надання неповного пакету документів для включення у Переліку перспективних об'єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в які можуть спрямовуватись бюджетні та інші кошти, а також отримання змоги приймати участь у державних програмах, Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла до територіального відділення надано не було.

В свою чергу, для більш детального дослідження інформації щодо співпраці Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла з іншими забудовниками в інших програмах були направлені вимоги на забудовників, які діють на ринку будівництва житла м.Миколаєва від 14.03.2017 №2-292/80-336 ТДВ «Миколаївський ДБК» та №2-292/80-365 ТОВ «Компанія «Парадіз».

Листом від 17.03.2017 № 36 ТОВ «Компанія «Парадіз» подало на вимогу відділення інформацію наступного характеру. До підприємства надходили листи-пропозиції від Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла у 2015-2016 роках про надання документів для включення об'єктів будівництва підприємства до Переліку житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або можуть спрямовуватись кошти або **акредитації** об'єктів будівництва і їх подальшої участі у державних житлових програмах. ТОВ «Компанія «Парадіз» не виявляло бажання будувати житло згідно з Державною програмою забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, а саме - забудова мікрорайону «Північний» Центрального району м. Миколаєва. Багатоповерхові житлові будинки, корпуси 27-28. Третя черга корпус 27Б.

ТОВ «Компанія «Парадіз» надало до відділення копію листа-пропозиції від 05.10.2015 №914-01 Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла з пропозицією надання документів для включення Товариства до Переліку об'єктів житлового будівництва, **на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватись кошти**. Але, у зазначеному листі-пропозиції додатком 1 до листа було надано умови молодіжного кредитування будівництва житла за рахунок коштів Держмолодьжитла на будівництво житла в об'єкті будівництва м. Миколаїв мікрорайону «Північний» Третя черга корпус 27-б із зазначенням забудовника **ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд»**.

У листі-відповіді ТОВ «Компанія «Парадіз» також зазначило, що приймало участь протягом 2012-2013 років у реалізації Постанови Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 №343 «Про затвердження порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення молоді доступним житлом громадян, які потребують поліпшення умов», згідно якої Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла проводились розрахунки з банками, які надавали кредити фізичним особам на купівлю житла. ТОВ «Компанія «Парадіз» виступала продавцем по нотаріальним договорам купівлі-продажу квартир фізичним особам та не мала взаємовідношень з Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла.

Листом від 21.03.2017 №196 ТДВ «Миколаївський ДБК» повідомило, що не приймало участь в будівництві багатоповерхових будинків корпуси 27-28. Третя черга корпус 27Б в забудові мікрорайону «Північний».

Також, ТДВ «Миколаївський ДБК» зазначило, що в зв'язку з тим, що не приймає

участі у програмах, які реалізуються Держмолодьжитлом інформація про механізм, якого повинні дотримуватись забудовники для участі у програмах, які реалізуються Держмолодьжитлом, а також перелік документів необхідний для участі програмах, ТДВ «Миколаївський ДБК» **не відома.**

Що стосується проходження акредитації забудовниками, відповідно до раніше поданих пояснень Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла, для участі у державних програмах повинні пройти акредитацію, а в запереченнях було продубльовано інформацію, подану відділенню Держмолодьжитлом, та зазначено, що процедура акредитації не застосовується.

**Підсумовуючи викладене у рішенні, слід зазначити, що відділенням доведено факт, того що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла, застосовуючи процедуру «акредитації» для обрання суб'єктів господарювання (збудовників), які виявили бажання приймати участь у реалізації державних житлових програм, не передбачена законодавством України.**

**Всі, розгорнуті пояснення Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла стосовно проходження «акредитації» забудовниками зводились до того, що слово «акредитація» вживається лише в загальному значенні, для комфортного спілкування, «акредитація» забудовників не проводиться, але зазначене у запереченнях суперечить поданим раніше поясненням.**

В ході розгляду справи Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла не було надано ґрунтовних пояснень, щодо встановлених норм територіального місцезнаходження (інша область) забудовників, суб'єктів господарювання, які виявили бажання приймати участь у державних програмах, які реалізує Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла.

Доводи Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла зводились до того, що це не є логічним в розумінні того, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла на забудовників, які знаходяться за межами Миколаївської області, має витратити додаткові кошти (відрядні, проживання робітників тощо).

**Відповідно до проведеного відділенням аналізу інформації встановлено, що жодним нормативним актом не передбачено право участі у програмах, які реалізує Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла, лише забудовники та суб'єкти господарювання, які здійснюють свою діяльність в межах м. Миколаєва та Миколаївської області.**

Підсумовуючи усе вище викладене, окремо слід зазначити, що на вимогу відділення надати інформацію стосовно звернень громадян з 2013 та поточний період 2017 року до Миколаївського регіонального управління Держмолодьжитла із заявою про надання пільгових довготермінових кредитів на будівництво житла в у м. Миколаєві та Миколаївській області згідно програми, Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла надало до відділення перелік звернень громадян, які були лише у 2013 році та направлені на отримання довготермінового кредиту на житло у будинку, який будує саме ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд».

Миколаївським регіональним управлінням Держмолодьжитла, було зазначено, що доведенням до відома позичальників інформації про існування інших програм тільки в усній формі, але жодних підтверджуючих документів, які встановлюють цей факт, територіальному відділенню надано не було.

Провівши аналіз поданої інформації, відділення дійшло висновку, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла не сповіщає позичальників про існування інших діючих програм, згідно з умов яких, надається право придбати житло на вторинному ринку будівництва житла.

**Таким чином Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла самовільно застосовує при обранні забудовника територіальний критерій,**



*обмежуючись співробітництвом лише з суб'єктами господарювання, що розташовані в межах м. Миколаєва та Миколаївської області.*

*Отже, вищевикладеним підтверджено, що Миколаївське регіональне управління Держмолодьжитла ставить ТОВ МЖК «Миколаївмолодьбуд» в привілейоване становище, фактично обмежуючи конкуренцію між суб'єктами господарювання які діють на ринку будівництва житла в м. Миколаєві та Миколаївській області, та могли б запропонувати кращі умови для позичальника під час виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, що створює порушення норм законодавства про захист економічної конкуренції.*

Відповідно до частини першої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», антиконкурентними узгодженими 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.

Відповідно до пункту 3 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» Порушенням законодавства про захист економічної конкуренції є, антиконкурентні дії органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю.

**Отже, дії Миколаївського регіонального управління державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», що полягали у непроведенні в період з 2013 року по 2016 рік відбору перспективних об'єктів житлового будівництва за встановленими державною спеціалізованою фінансовою установою "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" критеріями при формуванні пропозицій до проектів Переліків об'єктів житлового будівництва, які пропонуються до фінансування за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів на кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла та кредитних ресурсів комерційних банків, що призвело до обмеження конкуренції між суб'єктами господарювання, які діють на ринку будівництва житла в м. Миколаєві та Миколаївській області, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді вчинення антиконкурентних дій органу адміністративно-господарського управління та контролю, які могли призвести до обмеження конкуренції.**

Виходячи з наведеного, керуючись статтями 12, 14 Закону України "Про Антимонопольний комітет України", статтею 48 Закону України "Про захист економічної конкуренції", пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 №32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за №291/5482, пунктами 29, 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19.04.1994 №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за №90/299, адміністративна колегія Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

**ВИРІШИЛА:**

1. Визнати дії Миколаївського регіонального управління державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", що полягали у непроведенні в період з 2013 року по 2016 рік відбору перспективних об'єктів житлового будівництва за встановленими державною спеціалізованою фінансовою установою "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" критеріями при формуванні пропозицій до проектів Переліків об'єктів житлового будівництва, які пропонуються до фінансування за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів на кредитування молодих сімей та одиноких молодих громадян для будівництва (реконструкції) і придбання житла та кредитних ресурсів комерційних банків, що призвело до обмеження конкуренції між суб'єктами господарювання, які діють на ринку будівництва житла в м. Миколаєві та Миколаївській області, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченим пунктом 3 статті 50, частиною першою статті 15 Закону України "Про захист економічної конкуренції", у вигляді вчинення антиконкурентних дій органу адміністративно-господарського управління та контролю, які призвели до обмеження конкуренції.

2. Зобов'язати Миколаївське регіональне управління державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" припинити порушення, зазначене в пункті 1 резолютивної частини цього рішення, шляхом забезпечення відбору об'єктів житлового будівництва при формуванні пропозицій до проекту Переліку об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) придбання житла, у яких можуть спрямовуватись кредитні ресурси державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", згідно чинного законодавства на кожний рік.

2.1. Про результати виконання зобов'язання, зазначеного в пункті 2 резолютивної частини цього рішення, повідомити територіальне відділення у місячний строк з дня його отримання.

3. Зобов'язати Миколаївське регіональне управління державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" обов'язково повідомляти позичальників про існування інших діючих програм, які реалізуються державною спеціалізованою фінансовою установою "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", шляхом об'єктивного факту фіксації повідомлення.

3.1. Про результати виконання зобов'язання, зазначеного в пункті 3 резолютивної частини цього рішення, повідомити територіальне відділення у двотижневий строк з дня його отримання з наданням належним чином засвідчених копій підтверджуючих документів.

Рішення адміністративної колегії Миколаївського обласного територіального відділення може бути оскаржено до господарського суду Миколаївської області у двомісячний строк з дня його отримання.

**Голова адміністративної колегії  
Миколаївського обласного  
територіального відділення  
Антимонопольного комітету України**

**В. Харченко**