



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ ПІВДЕННЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

10.07.2025 р.

Одеса

№ 65/76-р/к

Справа № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020

Про закриття провадження у справі

Адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 про порушення товариством з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» законодавства про захист економічної конкуренції та подання з попередніми висновками відділу досліджень і розслідувань в Миколаївській області Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 09.06.2025 № 65-03/201-П,

ВСТАНОВИЛА:

1. Процесуальні дії

- (1) Розпорядженням адміністративної колегії Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України¹ від 13.03.2020 № 12-р (далі – Розпорядження) розпочато розгляд справи № 1-26.213/12-2020 за ознаками вчинення товариством з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50, що кваліфікується за частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуги з управління багатоквартирним будинком шляхом вчинення дій, що могли призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (2) Листом від 13.03.2020 № 64-02/378 Миколаївським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України за місцезнаходженням товариства з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» направлено копію Розпорядження з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення (Форма № 119) за трекномером 5400139789136.
- (3) Згідно з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення (Форма № 119) за трекномером 5400139789136 копію Розпорядження вручено товариству з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» 16.03.2020.

¹ Згідно з розпорядженням Антимонопольного комітету України від 28.11.2019 № 23-рп «Про реорганізацію територіальних відділень Антимонопольного комітету України» з 01 червня 2020 року припинено Миколаївське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України шляхом його приєднання до Одеського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України. З 02 червня 2020 року виконання функцій, що були віднесені до компетенції Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, покладено на Одеське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України, яке в червні 2020 року здійснило державну реєстрацію зміни найменування на Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України.

- (4) У ході розгляду справи № 1-26.213/12-2020 Миколаївським обласним та Південним міжобласним територіальними відділеннями Антимонопольного комітету України надіслані:
- Головному управлінню Держпродспоживслужби в Миколаївській області запит від 24.04.2020 № 64-02/709 про надання інформації, на який отримано відповідь листом від 30.04.2020 № 14.8-2-11/2142-20 (вх. № 64-01/817 від 12.05.2024);
 - товариству з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» вимога від 10.02.2021 № 65-02/491 про надання інформації, яка не вручена адресату та повернута за зворотною адресою з причини закінчення терміну зберігання;
 - товариству з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» вимога від 19.03.2021 № 65-02/1207 про надання інформації, на яку отримано відповідь листом від 16.04.2021 № 196 (вх. № 65-01/1131 від 21.04.2021).
- (5) На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 12.04.2021 № 13-01/337 (вх. № 65-01/225К від 12.04.2021) Південне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) листом від 23.04.2021 № 65-02/1634 передало Антимонопольному комітету України матеріали справи № 1-26.213/12-2020, якій відповідно до доручення Антимонопольного комітету України від 30.04.2021 № 13-01/417 присвоєно № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020.
- (6) У ході розгляду справи № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 Антимонопольним комітетом України надіслані:
- приватному підприємству «Євроліфт» вимога від 16.12.2021 № 128-26.13/09-18088 про надання інформації, на яку отримано відповідь листами від 22.12.2021 № 66 (вх. № 8-09/17977 від 28.12.2021) та від 11.01.2022 № 1 (вх. № 8-09/516 від 14.01.2022);
 - товариству з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» вимога від 16.12.2021 № 128-26.13/09-18089 про надання інформації, на яку отримано відповідь листом від 24.01.2022 № 12 (вх. № 8-09/1109 від 27.01.2022);
 - приватному підприємству «Євро Ліфт» вимога від 02.02.2022 № 128-29.3/09-1201 про надання інформації, яка не вручена адресату та повернута за зворотною адресою з причини закінчення встановленого строку зберігання;
 - Міністерству розвитку громад та територій України запит від 02.09.2022 № 128-21.1/09-1695е про надання інформації, на який отримано відповідь листом від 06.10.2022 № 7/9.3.1/10504-22 (вх. № 6-09/7678 від 07.10.2022).
- (7) На виконання доручення Антимонопольного комітету України від 03.07.2024 № 13-01/664 (вх. № 65-01/495К від 03.07.2024) Відділенням прийняті матеріали справи № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 для проведення розслідування та прийняття рішення у цій справі.
- (8) Листом від 10.06.2025 № 65-02/2981е за місцезнаходженням товариства з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» направлено копію подання від 09.06.2025 № 65-03/201-П з попередніми висновками у справі № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 (далі – Подання з попередніми висновками) з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення (Ф.119) за трекномером 0601156715739.
- (9) Відповідно до довідки про причини повернення/досилання (Ф.20) до поштового відправлення за трекномером 0601156715739 поштове відправлення із вкладеною копією Подання з попередніми висновками не вручено товариству з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» та повернуто за зворотною адресою з причини закінчення терміну зберігання.

- (10) Ураховуючи, що копія Подання з попередніми висновками не вручена за місцезнаходженням товариства з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв», інформація щодо попередніх висновків у справі № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 із зазначенням дати, часу й місця розгляду справи розміщена (опублікована) 01.07.2025 на офіційному вебсайті Антимонопольного комітету України (<http://amcu.gov.ua>), а саме субсайті Відділення за посиланням <https://southmtv.amcu.gov.ua/news/informatsiia-pro-podannia-z-poperednimy-vysnovkamy-u-spravi-128-261362-211-2621312-2020-vidnosno-tov-misto-dlia-liudei-mykolaiv-ta-ii-rozghliad-na-zasidanni>.

2. Відповідач

- (11) Відповідачем у справі є товариство з обмеженою відповідальністю «Місто для людей Миколаїв» (далі – ТОВ «Місто для людей Миколаїв», Відповідач) (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено); місцезнаходження юридичної особи згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР): (інформація, доступ до якої обмежено)).
- (12) Відповідно до відомостей ЄДР основним видом діяльності Відповідача є (інформація, доступ до якої обмежено) (код КВЕД (інформація, доступ до якої обмежено)).
- (13) Отже, ТОВ «Місто для людей Миколаїв» у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» є суб'єктом господарювання.

3. Основні нормативно-правові акти, що регулювали питання у сфері житлово-комунальних послуг у період з вересня 2018 року по серпень 2019 року

- (14) Нормативно-правове регулювання питань у сфері житлово-комунальних послуг у досліджуваній у цій справі період часу здійснювалося у відповідності до таких законодавчих та нормативно-правових актів:
- Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV², яким визначалися основні засади організаційних, господарських відносин, що виникали у сфері надання та споживання житлово-комунальних послуг між їхніми виробниками, виконавцями і споживачами, а також їхні права та обов'язки.
 - Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII³, який регулює відносини, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг.
 - Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, який 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.
 - Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III, який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих

² 10.06.2018 – втрата чинності, крім окремих положень, 01.05.2019 – втрата чинності на підставі Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 №2189-VIII

³ 10.12.2017 – набрання чинності, 01.05.2019 – введення в дію, крім окремих положень, введених в дію з 10.06.2018 та 01.01.2019

та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

- *Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869 «Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги»⁴*, який визначав механізм формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і поширювався на суб'єктів господарювання всіх форм власності, які надавали послуги, суб'єктів господарювання всіх форм власності, що спеціалізувалися на виконанні окремих послуг, на умовах субпідрядних договорів з виконавцями, органи місцевого самоврядування, власників, орендарів житлових будинків (гуртожитків), власників (наймачів) квартир (житлових приміщень у гуртожитках), власників нежитлових приміщень у житлових будинках (гуртожитках).
- *Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13⁵, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 27.04.2009 за № 377/16393*, які встановлювали порядок здійснення управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, порядок передачі будинку в управління у разі укладення договору.
- *Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норми обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.12.2013 № 603, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 23.01.2014 за № 151/24928*, які призначені для розрахунку чисельності та раціонального завантаження робітників, які зайняті утриманням будинків, споруд та прибудинкових територій, закріплення за ними конкретних об'єктів (дільниць), планування матеріально-технічних ресурсів, необхідних для виконання робіт з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, та поширюються на суб'єктів господарювання, які є виконавцями послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади.
- *Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150, зареєстрованим у Міністерстві Юстиції України 21.08.2004 за № 1046/9645*, прийнятий з метою впорядкування за видами послуг з утримання будинків і прибудинкових територій та ремонту приміщень, будинків, споруд.
- *Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207*, (далі – Правила утримання), які визначають порядок надання послуг з утримання будинків і прибудинкових територій.

⁴ У редакції від 26.06.2018

⁵ 13.09.2019 – втрата чинності на підставі наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 12.08.2019 № 183, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 27.08.2019 за № 979/33950

4. Визначення монопольного (домінуючого) становища

- (15) Керуючись Методикою визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженою розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 №49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за №317/6605, (далі – Методика), Відділенням здійснено аналіз діяльності суб'єктів господарювання на ринку послуги з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві в період з вересня 2018 року по серпень 2019 року.

4.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища

- (16) Згідно з пунктом 3.1 Методики об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- суб'єкт господарювання;
 - група суб'єктів господарювання;
 - конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який (які) випускається(ються), постачається(ються), продається(ються), придбавається(ються) (використовується(ються), споживається(ються)) цим (цими) суб'єктом (суб'єктами) господарювання.

4.1.1. Суб'єкти господарювання

- (17) Пунктом 14 частини першої статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII визначено, що управитель багатоквартирного будинку – це 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.
- (18) Отже, об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є суб'єкти господарювання (фізичні особи-підприємці та юридичні особи) – управителі, які за договорами із співвласниками багатоквартирних будинків надавали послугу з управління цими будинками в місті Миколаєві.

4.1.2. Конкретний товар (послуга), який продається суб'єктами господарювання, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище

- (19) За нормою пункту 12 частини першої статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII послуга з управління багатоквартирним будинком – це 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.
- (20) Таким чином, об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є послуга з управління багатоквартирним будинком.

4.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище

4.2.1. Перелік товарів, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання

- (21) Згідно з пунктом 4.1 Методики перелік товарів, щодо яких має визначатися монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, складається з товарів (товарних груп), які обертаються в Україні чи на відповідній частині її території і які мають для

продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи).

- (22) З метою встановлення товарних меж ринку цільовим товаром щодо визначення ринкового становища суб'єкта господарювання (групи суб'єктів господарювання) визначена послуга, пов'язана із забезпеченням належного утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належних умов проживання і задоволенням господарсько-побутових потреб.

4.2.2. Визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи)

- (23) Відповідно до пункту 4.2 Методики визначення ознак одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи) здійснюється, виходячи з подібності, зокрема:
- споживчих характеристик: функціонального призначення, фізичних характеристик, технічних та експлуатаційних характеристик, ступеня новизни товару;
 - умов споживання, які визначаються: необхідністю енергопостачання, водопостачання тощо, специфічністю розміщення, монтажу тощо, рівнем технічного обслуговування, транспортного забезпечення;
 - умов реалізації: через систему оптової торгівлі чи за індивідуальними, прямими договорами, в тому числі бартерними чи давальницькими схемами розрахунків, через систему роздрібною торгівлі, в тому числі через мережу фірмової торгівлі, обсягів додаткових послуг та пільг для покупців;
 - цін.

4.2.2.1. Споживчі характеристики

- (24) За нормою пункту 1 частини першої статті 5 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII у редакції від 09.06.2018 послуга з управління багатоквартирним будинком є житловою послугою, що відноситься до житлово-комунальних послуг, 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.
- (25) Пунктом 4 статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.
- (26) Ураховуючи приписи пункту 2 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII, яким Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV визнано таким,

що втратив чинність, з дня введення в дію цього Закону⁶, крім норм, що регулюють надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд, які втрачають чинність через шість місяців з дня набрання чинності цим Законом⁷, з 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачена послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

- (27) Натомість, згідно з абзацом першим пункту 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII у редакції від 09.06.2018 виключенням є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надавалися за договорами про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладеними до введення в дію норм цього Закону, що регулюють надання послуг з управління багатоквартирним будинком, які зберігають чинність на умовах, визначених такими договорами (у тому числі вивезення побутових відходів за наявності), до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, що укладені за правилами, визначеними цим Законом. У разі якщо згідно з такими договорами передбачено більш ранній строк їх припинення, такі договори вважаються продовженими на той самий строк і на тих самих умовах.
- (28) Відповідно до пункту 2 частини першої статті 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо) за функціональним призначенням відносились до житлово-комунальних послуг.
- (29) Тобто протягом досліджуваного періоду суб'єктами господарювання співвласникам багатоквартирних будинків міста Миколаєва могла надаватися як послуга з управління багатоквартирним будинком так і послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які є житлово-комунальними послугами.
- (30) Оскільки послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій передбачають аналогічні функції, зокрема. прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт (санітарно-технічне обслуговування), обслуговування внутрішньобудинкових систем, утримання ліфтів, купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку (освітлення місць загального користування), поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, такі послуги за функціональним призначенням мають ознаки одного (подібного) товару.

4.2.2.2. *Умови реалізації, споживання*

- (31) За нормою частини першої статті 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах. Порядок укладання, зміни і припинення договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком визначено статтею 15 цього ж Закону.

⁶ З 01.05.2019

⁷ З 10.06.2018

- (32) Так, абзацами першим та другим частини першої статті 15 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII передбачено, що договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (зміни до нього) від імені всіх співвласників багатоквартирного будинку укладається з визначеним відповідно до законодавства управителем співвласником (співвласниками), уповноваженим (уповноваженими) на це рішенням зборів співвласників. Такий договір підписується на умовах, затверджених зборами співвласників, та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками. У випадках, визначених законом, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком укладається від імені співвласників багатоквартирного будинку уповноваженою особою органу місцевого самоврядування.
- (33) Відповідно до частини першої статті 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснювалися виключно на договірних засадах.
- (34) Згідно з пунктом 1 частини третьої статті 20 та пунктом 3 частини другої статті 21 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV споживач був зобов'язаний укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору, а виконавець, у свою чергу, – підготувати та укласти із споживачем договір на надання житлово-комунальних послуг з визначенням відповідальності за дотримання умов його виконання згідно з типовим договором.
- (35) Частиною першою статті 29 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV визначено, що договір на надання житлово-комунальних послуг (крім послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем)) у багатоквартирному будинку укладався між власником квартири, орендарем чи квартиронаймачем та балансоутримувачем або уповноваженою ним особою.
- (36) З огляду на наведене, послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій могли реалізовуватися/споживатися виключно на договірних засадах.

4.2.2.3. Ціна

- (37) Абзацами першим та другим частини другої статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII у редакції від 09.06.2018 передбачено, що вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування. Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.
- (38) Згідно з пунктом 2 частини першої статті 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV залежно від порядку затвердження цін/тарифів на житлово-комунальні послуги послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відносилася до другої групи житлово-комунальних послуг, ціни/тарифи на які затверджувались органами місцевого самоврядування для надання на відповідній території.
- (39) Отже, до втрати чинності Законом України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV ціни/тарифи на послугу з утримання будинків і споруд та

прибудинкових територій встановлювалися виключно органами місцевого самоврядування в порядку, передбаченому законом, а співвласники багатоквартирних будинків не мали можливості самостійно обирати іншого виконавця зазначеної послуги.

- (40) На вебсайті Департаменту житлово-комунального господарства Миколаївської міської ради (далі – Департамент ЖКГ) за посиланням <https://dgkh.mkrada.gov.ua/upravlyayuuchi-kompaniui> міститься інформація про суб'єктів господарювання, які надавали та надають послугу з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві протягом досліджуваного періоду, та вартість їх послуги.
- (41) Так, комунальне житлово-експлуатаційне підприємство Миколаївської міської ради «Зоря» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – послугу з управління багатоквартирним будинком протягом досліджуваного періоду надавало за ціною від 3,969 до 5,2323 грн/м²;
- товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча компанія «Південна» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 2,40 до 4,70 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю УК «Південь - М» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 4,6047 до 5,6823 грн/м²;
 - ТОВ «Місто для людей Миколаїв» – управитель, обраний за результатами конкурсу, – за ціною від 5,50 до 5,98 грн/м²;
 - комунальне підприємство «Дирекція єдиного замовника «Океан» (далі – КП ДЄЗ «Океан») (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 3,304 до 4,8615 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю УК «Корабельний» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 4,0308 до 5,00 грн/м²;
 - житлово-комунальне підприємство Миколаївської міської ради «Бриз» (далі – ЖКП ММР «Бриз») (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 3,6347 до 5,9699 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю «Ліски-М» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 3,6744 до 5,7109 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія з обслуговування житлового фонду «Ліски - М» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 4,0531 до 4,8434 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю «Николаевдомсервис» (далі – ТОВ «Николаевдомсервис») (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 1,6004 до 3,9933 грн/м²;
 - товариство з обмеженою відповідальністю «Центральний 1» (далі – ТОВ «Центральний 1») (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 2,67 до 5,51 грн/м²;

- товариство з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «70-й мікрорайон» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 2,9333 до 4,0534 грн/м²;
- товариство з обмеженою відповідальністю «ЖЕК «Забота» (далі – ТОВ «ЖЕК «Забота»)) (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 2,77 до 4,95 грн/м²;
- товариство з обмеженою відповідальністю «Добробут» (далі – ТОВ «Добробут»)) (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 3,9960 до 4,8339 грн/м²;
- житлово-комунальне підприємство Миколаївської міської ради «Прибужжя» (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – управитель, обраний самостійно співвласниками багатоквартирних будинків, – за ціною від 3,43 до 4,39 грн/м².

(42) Таким чином, товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання, є послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

4.2.3. *Продавці послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві, щодо яких визначається монопольне (домінуюче) становище*

(43) За інформацією Департаменту ЖКГ, повідомленою листом від 28.10.2019 № 5396/08.01.01-12/34/19 (вх. № 64-01/2260 від 28.10.2019):

- станом на 01.09.2018 послуга з управління багатоквартирним будинком надавалася співвласникам 878 будинків, станом на 31.08.2019 – співвласникам 1 049 будинків;
- станом на 01.09.2018 послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій надавалася співвласникам 1 933 будинків, станом на 31.08.2019 – співвласникам 1 510 будинків;
- станом на 01.09.2018 об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку самостійно здійснювалося обслуговування 522 будинків, станом на 31.08.2019 – 652.

**Інформація щодо суб'єктів господарювання, які надають послуги
з управління багатоквартирним будинком та
з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій**

Таблиця 1

	Станом на 01.09.2018		Станом на 31.08.2019	
	шт.	%	шт.	%
Кількість багатоквартирних будинків, співвласникам яких надавалися послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, у т.ч.:				
кількість багатоквартирних будинків, співвласникам яких надавалася послуга з управління багатоквартирним будинком, у т.ч. у розрізі кожного управителя:				
1) ТОВ «Місто для людей Миколаїв»	878	31,2	550	21,5
2) ЖКП ММР «Бриз»	0		98	3,8

3) КП ДЄЗ «Океан»	0		80	3,1
4) КЖЕП Миколаївської міської ради «Зоря»	0		62	2,4
5) ТОВ «Центральний 1»	0		49	1,9
6) ТОВ «ЖЕК «Забота»	0		43	1,7
7) ТОВ«Ліски-М»	0		43	1,7
8) ТОВ «Керуюча компанія «Південна»	0		35	1,4
9) ТОВ УК «Корабельний»	0		26	1,0
10) ТОВ «Добробут»	0		21	0,8
11) ЖКП ММР «Прибужжя»	0		11	0,4
12) ТОВ «Управляюча компанія з обслуговування житлового фонду «Ліски - М»	0		11	0,4
13) ТОВ УК «Південь - М»	0		9	0,4
14) ТОВ «Управляюча компанія «70-й мікрорайон»	0		7	0,3
15) ТОВ «Николаевдомсервис»	0		4	0,2
кількість багатоквартирних будинків, співвласникам яких надавалася послуга з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, у т.ч. у розрізі кожного управителя:	1 933	68,8	1 510	59
1) ТОВ «Центральний 1»	348	12,4	301	11,8
2) ЖКП ММР «Бриз»	338	12,0	219	8,5
3) ПП «ЖЕК-10»	248	8,8	243	9,5
4) ТОВ «Добробут»	242	8,6	220	8,6
5) ТОВ «Николаевдомсервис»	188	6,7	189	7,4
6) ТОВ «ЖЕК «Забота»	176	6,3	133	5,2
7) комунальне підприємство «Дирекція єдиного замовника «Корабел» + комунальне житлово-експлуатаційне підприємство №24 (будинки Корабельного району)	112	4,0	0	
8) КП «Спеціалізоване комунальне підприємство «Гуртожиток»	85	3,0	75	2,9
9) ТОВ «Ліс-Центр С»	63	2,2	63	2,5
10) ТОВ«Ліски-М»	63	2,2	9	0,3
11) КЖЕП Миколаївської міської ради «Зоря»	57	2,0	0	
12) ЖКП ММР «Прибужжя»	13	0,5	2	0,1
13) КП ДЄЗ «Океан»	0		56	2,2

(44) Як вбачається з наведеної в Таблиці 1 інформації:

- станом на 01.09.2018 послуга з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві надавалася 1 суб'єктом господарювання, послуга з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій – 12 суб'єктами господарювання;
- станом на 31.08.2019 послуга з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві надавалися 15 суб'єктами господарювання, послуга з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій – 11 суб'єктами господарювання, при тому 9 суб'єктами господарювання надавалися послуги і з управління багатоквартирним будинком, і з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

4.2.4. Покупці (споживачі) послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві

- (45) Послуга з управління багатоквартирним будинком надається управителем співвласникам такого будинку на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.
- (46) Пунктом 5 частини першої статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено, що співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.
- (47) Згідно з абзацом сьомим частини першої статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – це фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку.
- (48) Таким чином, покупцями (споживачами) послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є фізичні та юридичні особи, які мають права на об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості.

4.3. Визначення товарних меж ринку

- (49) Пунктом 1.3 Методики визначено, що товарні межі ринку – це товар (товарна група), сукупність схожих, однорідних предметів господарського обороту, в межах якої споживач за звичайних умов може перейти від споживання певного виду предметів господарського обороту до споживання іншого.
- (50) У відповідності до пункту 5.1 Методики товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого. Формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп) здійснюється із переліку товарів, які мають для продавців (постачальників, виробників), покупців (споживачів, користувачів) ознаки одного (подібного, аналогічного) товару (товарної групи), за показниками взаємозамінності, якими зокрема є:
- подібність призначення, споживчих властивостей, умов використання тощо;
 - подібність фізичних, технічних, експлуатаційних властивостей і характеристик, якісних показників тощо;
 - наявність спільної групи споживачів товару (товарної групи);
 - відсутність суттєвої різниці в цінах;
 - взаємозамінність товарів (товарної групи) з точки зору їх виробництва, тобто здатності виробників запропонувати нові товари на заміну існуючих.
- (51) Зважаючи на приписи пункту 2 розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII, з 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачена послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
- (52) Натомість, згідно з абзацом першим пункту 3¹ розділу VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII у редакції від 09.06.2018 виключенням є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які надавалися за договорами про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладеними до введення в дію норм цього Закону.

- (53) Протягом досліджуваного періоду співвласники багатоквартирних будинків могли за певних умов перейти від споживання послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій до споживання послуги з управління багатоквартирним будинком, оскільки такі послуги подібні за функціональним призначенням, споживчими властивостями, умовами використання та мають спільну групу споживачів, а відтак їм властиві ознаки одного (подібного) товару.
- (54) Отже, товарними межами ринку за показниками взаємозамінності є послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, основу якого становить система взаємовідносин між надавачами цих послуг та фізичними й юридичними особами, які мають права на об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості та споживають такі послуги.

4.4. *Визначення територіальних (географічних) меж ринку*

- (55) Згідно з пунктом 1.3 Методики територіальні (географічні) межі ринку – це територія зі сферою взаємовідносин купівлі-продажу товару (групи товарів), в межах якої за звичайних умов споживач може легко задовольнити свій попит на певний товар і яка може бути, як правило, територією держави, області, району, міста тощо або їхніми частинами.
- (56) 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.
- (57) Отже, при визначенні територіальних (географічних) меж ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій необхідно виходити з економічної доцільності реалізації товару продавцями (надавачами послуг) та придбання товару покупцями (співвласниками багатоквартирного будинку), враховуючи здатність до переміщення або попиту, або пропозиції.
- (58) Надання послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві суб'єктом господарювання, фізичні та технічні можливості щодо абонентського обслуговування якого знаходяться поза межами міста, є недоцільним, оскільки зростатиме рівень його транспортних витрат, що могло б призвести до збільшення собівартості послуг та, як наслідок, їх ціни та конкурентоспроможності.
- (59) Таким чином, переміщення попиту та пропозиції за межі обласного центру є нераціональним, а відтак, мінімальною територією, за межами якої з точки зору надавача послуг, а споживача отримання послуг є недоцільним, є територія міста Миколаєва.
- (60) З огляду на наведене, територіальними (географічними) межами ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій є межі території міста Миколаєва.

4.5. *Часові межі ринку*

- (61) Згідно з пунктом 1.3 Методики часові межі ринку – це час стабільності ринку, тобто період, протягом якого структура ринку, співвідношення попиту та пропозиції на ньому істотно не змінюються.
- (62) Відповідно до пункту 7.1 Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило – рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин

між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.

- (63) Департаментом ЖКГ на виконання вимог Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в липні 2018 року проведено конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва, за результатами якого його ж наказом від 13.07.2018 № 96 призначено управителя в особі ТОВ «Місто для людей Миколаїв», з яким від імені співвласників кожного з 878 багатоквартирних будинків уповноваженою особою Департаменту ЖКГ строком на 1 рік укладені договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком від 16.07.2018, строк дії яких розпочинався з 01.09.2018.
- (64) Оскільки конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва проведено вперше, а співвласники багатоквартирних будинків самостійно до цього не обрали управителів, про що свідчить інформація, наведена в Таблиці 1, надання послуги з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві розпочалося саме з вересня 2018 року.
- (65) Разом з цим, суб'єктами господарювання в місті Миколаєві надавалася послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, про що зазначено в Таблиці 1.
- (66) Отже, враховуючи, що термін дії договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладених уповноваженою особою Департаменту ЖКГ від імені співвласників 878 багатоквартирних будинків, становив 1 рік, а саме з 01.09.2018 по 31.08.2019, часові межі ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій визначені як проміжок часу з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно).

4.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

4.6.1. Обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище

- (67) За інформацією Департаменту ЖКГ, наданою листом від 28.10.2019 № 5396/08.01.01-12/34/19, яка наведена в Таблиці 1, станом на 01.09.2018 послуги з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві надавалися співвласникам 2 811 будинків 13 суб'єктами господарювання, станом на 31.08.2019 – співвласникам 2 559 будинків 18 суб'єктами господарювання.
- (68) Оскільки в одному будинку могла надаватися лише одна послуга: або послуга з управління багатоквартирним будинком, або послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, то кількість таких послуг дорівнюватиме кількості будинків, співвласникам яких вони надавалися.
- (69) Враховуючи можливість використання єдиного показника для товару, який складає товарні межі ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, при розрахунку його обсягу застосовуються натуральні показники.
- (70) До загального обсягу ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій не враховуються будинки, в яких співвласники для забезпечення експлуатації такого будинку, користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) створили об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків), які самостійно задовольняють власні потреби.

- (71) У розумінні абзацу третього статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.
- (72) Частинами другою та сьомою статті 4 цього ж Закону визначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків) створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом, та є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками.
- (73) Відповідно до частин першої та третьої статті 22 вказаного Закону для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, отримання послуги з управління побутовими відходами, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків) за рішенням загальних зборів має право задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення, яке може здійснюватися безпосередньо співвласниками, а також шляхом залучення об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (будинків) фізичних та юридичних осіб на підставі укладених договорів.
- (74) Отже, враховуючи інформацію Департаменту ЖКГ, повідомлену листом від 28.10.2019 № 5396/08.01.01-12/34/19, згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві станом на 01.09.2018 складав 2 811 послуг, які надавалися 13 суб'єктами господарювання, станом на 31.08.2019 – 2 559 послуг, які надавалися 18 суб'єктами господарювання.

4.6.2. Частки суб'єктів господарювання на ринку

- (75) За формулою, наведеною в пункті 8.4 Методики, розраховані частки суб'єктів господарювання на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, які за інформацією Департаменту ЖКГ, наданою листом від 28.10.2019 № 5396/08.01.01-12/34/19, мали значущі (більше 5 відсотків) обсяги наданих послуг у місті Миколаєві, а саме:

станом на 01.09.2018:

- 1) ТОВ «Місто для людей Миколаїв» – 31,2 відсотка;
- 2) ТОВ «Центральний 1» – 12,4 відсотка;
- 3) ЖКП ММР «Бриз» – 12 відсотків;
- 4) приватне підприємство «ЖЕК-10» (далі – ПП «ЖЕК-10») (ідентифікаційний код юридичної особи (інформація, доступ до якої обмежено)) – 8,8 відсотка;
- 5) ТОВ «Добробут» – 8,6 відсотка;
- 6) ТОВ «Николаевдомсервис» – 6,7 відсотка;
- 7) ТОВ «ЖЕК «Забота» – 6,3 відсотка;

станом на 31.08.2019:

- 1) ТОВ «Місто для людей Миколаїв» – 21,5 відсотка;
- 2) ТОВ «Центральний 1» – 13,7 відсотка;
- 3) ЖКП ММР «Бриз» – 12,4 відсотка;
- 4) ПП «ЖЕК-10» – 9,5 відсотка;
- 5) ТОВ «Добробут» – 9,4 відсотка;
- 6) ТОВ «Николаевдомсервис» – 7,5 відсотка;
- 7) ТОВ «ЖЕК «Забота» – 6,9 відсотка;

8) КП ДЄЗ «Океан» – 5,3 відсотка.

- (76) Виходячи з наведеного, частка жодного суб'єкта господарювання на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в період з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно) не перевищувала 35 відсотків.

4.7. Визначення потенційних конкурентів

- (77) Згідно з пунктом 9.1 Методики потенційними конкурентами вважаються такі суб'єкти господарювання:
- які мають матеріально-технічну базу, кадри, технології тощо, але з різних причин не реалізують ці можливості;
 - які виготовляють товари (товарні групи), що складають товарні межі ринку, але не реалізують їх на відповідному ринку;
 - нові суб'єкти господарювання, які можуть вступити на ринок.
- (78) Відповідно до пункту 9.2 Методики бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є:
- обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців;
 - адміністративні обмеження;
 - економічні та організаційні обмеження;
 - екологічні обмеження;
 - нерозвиненість ринкової інфраструктури;
 - інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).
- (79) З 10.06.2018 на законодавчому рівні не передбачена послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Виключенням була послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, яка надавалася за договорами про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, укладеними до введення в дію норм Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 09.11.2017 № 2189-VIII, до дати набрання чинності договорами про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.
- (80) Тобто послуга з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій замінювалася послугою з управління багатоквартирним будинком.
- (81) Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» запроваджені конкурентні відносини на ринку послуги з управління багатоквартирним будинком, в якому не створено об'єднання співвласників або співвласники якого не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком. Вступ на цей ринок для початку здійснення підприємницької діяльності (надання послуги з управління багатоквартирним будинком) можливий лише за умов отримання такого права через участь у конкурсі з призначення управителя багатоквартирним будинком, організація та проведення якого забезпечується відповідним виконавчим органом місцевої ради. Конкуренція між суб'єктами господарювання на такому ринку відбувається на етапі входження в нього, тобто під час проведення вказаного конкурсу.
- (82) У разі визначення співвласниками багатоквартирного будинку форми управління будинком призначення управителя багатоквартирного будинку здійснюється за рішенням його співвласників унаслідок обрання серед інших суб'єкта господарювання, який запропонує найпривабливішу пропозицію. У такому випадку вступ суб'єктів господарювання на ринок послуги з управління багатоквартирним будинком

відбувається на умовах конкуренції, тобто змагання, здобуваючи переваги над іншими суб'єктами господарювання завдяки власним досягненням.

- (83) Як вбачається з наведеної в Таблиці 1 інформації, станом на 01.09.2018 послугу з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві надавав 1 суб'єкт господарювання, станом на 31.08.2019 – 15 суб'єктів господарювання, серед яких 9 суб'єктів господарювання, що також надавали послугу з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
- (84) Отже, протягом вересня 2018 року - серпня 2019 року послугу з управління багатоквартирним будинком у місті Миколаєві стали надавати ще 14 суб'єктів господарювання. Така тенденція свідчить про зростання конкуренції між суб'єктами господарювання, які надають таку послугу.

4.8. Установлення монопольного (домінуючого) становища

- (85) Випадки, за яких суб'єкт господарювання визнається таким, що займає монопольне (домінуюче) становище на ринку, перелічені у статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції».
- (86) За умовами частини другої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» монопольним (домінуючим) вважається становище суб'єкта господарювання, частка якого на ринку товару перевищує 35 відсотків, якщо він не доведе, що зазнає значної конкуренції.
- (87) Згідно з пунктом 10.2.1 Методики монопольним (домінуючим) становищем суб'єкта господарювання визнається становище, коли частка одного суб'єкта господарювання на ринку перевищує 35 відсотків, якщо він не довів, що:
- має конкурента(ів) на ринку;
 - зазнає значної конкуренції внаслідок відсутності обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів та збуту товарів, відсутності бар'єрів для вступу на ринок інших суб'єктів господарювання, відсутності пільг чи інших обставин.
- (88) Здійснений Відділенням аналіз діяльності суб'єктів господарювання на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у місті Миколаєві за період з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно) свідчить про те, що частка жодного суб'єкта господарювання на вказаному ринку не перевищувала 35 відсотків.

4.9. Загальні висновки щодо визначення монопольного (домінуючого) становища

- (89) Таким чином, жоден із суб'єктів господарювання з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно) в територіальних (географічних) межах міста Миколаєва не займав монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій з часткою, яка б перевищувала 35 відсотків ринку товару.

5. Обставини справи

- (90) Наказом Департаменту ЖКГ від 01.06.2017 № 77 оголошено конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва, щодо яких не створено об'єднань співвласників багатоквартирних будинків або співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, яким визначені об'єкти конкурсу у вигляді груп багатоквартирних будинків міста Миколаєва.
- (91) 10.07.2018 на засіданні конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва відбулося розкриття конкурсних пропозицій, яке оформлено

протоколом № 3. Згідно з інформацією, наведеною в цьому протоколі, участь у вказаному конкурсі взяли такі суб'єкти господарювання (Таблиця 2):

Інформація про суб'єктів господарювання, які взяли участь у конкурсі з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва

Таблиця 2

Повне найменування учасника конкурсу	Номер, дата, час реєстрації конкурсної пропозиції	Група будинків
ТОВ «Місто для людей Миколаїв»	№ 1 09.07.2018 13:42	№ 1
ТОВ «Місто для людей Миколаїв»	№ 2 09.07.2018 13:45	№ 2
ТОВ «Місто для людей Миколаїв»	№ 3 09.07.2018 13:45	№ 3
КП ДЄЗ «Океан»	№ 4 09.07.2018 14:10	№ 2
ЖКП ММР «Бриз»	№ 5 09.07.2018 14:50	№ 3
КП ДЄЗ «Корабел»	№ 6 09.07.2018 15:20	№ 2
ЖКП ММР «Південь»	№ 7 09.07.2018 15:55	№ 1

- (92) Відповідно до протоколу засідання конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва від 12.07.2018 № 4 конкурсні пропозиції житлово-комунального підприємства Миколаївської міської ради «Південь», комунального підприємства «Дирекція єдиного замовника «Корабел» та ЖКП ММР «Бриз» відхилені з підстав їх невідповідності вимогам конкурсної документації.
- (93) Згідно з протоколом засідання конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва від 13.07.2018 № 5 переможцем зазначеного конкурсу визначено та оголошено ТОВ «Місто для людей Миколаїв» по усім об'єктам конкурсу.
- (94) Наказом Департаменту ЖКГ від 13.07.2018 № 96 «Про призначення управителів багатоквартирних будинків міста Миколаєва» ТОВ «Місто для людей Миколаїв» призначено управителем багатоквартирних будинків, що входять до складу усіх об'єктів конкурсу (№№ 1, 2, 3).
- (95) Відділенням проаналізовано калькуляцію тарифів на послугу з управління багатоквартирним будинком, яку ТОВ «Місто для людей Миколаїв» подало на конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків міста Миколаєва, та встановлено, що відбулося завищення тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком за рахунок 3-х складових, а саме:
- вартості послуги з повного технічного обслуговування ліфтів;
 - вартості робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання (централізованого опалення);
 - вартості робіт з дератизації та дезінсекції.
- (96) Відділенням з'ясовано, що:
- між Відповідачем та приватним підприємством «Євроліфт» (далі – ПП «Євроліфт») укладено договір на надання послуг з повного технічного обслуговування ліфтів від 03.07.2018 № 23 (далі – Договір № 23), відповідно до якого вартість таких послуг становила 950,00 гривень за кожен ліфт, тоді як ТОВ «Місто для людей Миколаїв» включило до складової тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком вартість робіт з повного технічного обслуговування ліфтів у розмірі 973,85 гривні (без ПДВ);
 - у більшості будинків міста Миколаєва централізоване гаряче водопостачання припинено з 2001 року, окремі будинки в місті ніколи не були приєднані до мереж

централізованого гарячого водопостачання, оскільки в них з часу їх будівництва встановлені газові або електричні водонагрівачі. Однак Відповідач включив до складової тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком вартість робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання (централізованого опалення) по будинкам, в яких відсутнє централізоване гаряче водопостачання;

- ТОВ «Місто для людей Миколаїв» не надано будь-яких підтверджуючих документів щодо розрахунку вартості робіт з дератизації та дезінсекції.

- (97) Згідно з предметом Договору № 23 ПП «Євроліфт» зобов'язувалося надавати послуги з повного технічного обслуговування ліфтів, які знаходяться в управлінні Відповідача після оголошення результатів конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Миколаєві, яке включало: щомісячні та щоквартальні профілактичні роботи, технічні нагляди, заміну комплектувальних виробів у міру зносу згідно з переліком послуг з технічного обслуговування та поточного ремонту, звільнення пасажирів з кабін ліфтів, що зупинилися, роботи за викликом у разі несанкціонованої зупинки ліфтів.
- (98) Варто зазначити, що до розрахунку складової ціни послуги з управління багатоквартирним будинком (з ліфтом) – технічне обслуговування ліфтів – ТОВ «Місто для людей Миколаїв» включило адміністративні накладні витрати (витрати на управління), до яких мали ввійти витрати щодо документального супроводу Договору № 23, обліку виконаних робіт (робота юриста, бухгалтера) тощо. Таким чином, Відповідач повинен був включити до складової тарифу на послугу з управління багатоквартирним будинком вартість робіт з повного технічного обслуговування ліфтів у розмірі, зазначеному в Договорі № 23, а саме у розмірі 950,00 гривень (без ПДВ).
- (99) До розрахунку складової ціни послуги з управління багатоквартирним будинком (з ліфтом та без ліфту) – технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (гаряче водопостачання) – ТОВ «Місто для людей Миколаїв» включило витрати на заробітну плату робітника, суму єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, накладні витрати (загальновиробничі та адміністративні), матеріальні витрати (на інвентар та спецодяг слюсара-сантехніка, будівельні матеріали), які фактично не могли бути понесені Відповідачем у зв'язку з фактичною відсутністю гарячого водопостачання в будинках міста Миколаєва.
- (100) До розрахунку складової ціни послуги з управління багатоквартирним будинком (з ліфтом та без ліфту) – поточний ремонт конструктивних елементів внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків) (централізоване постачання гарячої води) – ТОВ «Місто для людей Миколаїв» включило витрати на ремонт та заміну ділянок трубопроводу, ремонт або заміну ізоляції на трубопроводах централізованого постачання гарячої води, ремонт та заміну запірної арматури (засувки, вентиля), ремонт насосів та двигунів та ремонт шарових кранів, які фактично не могли бути понесені Відповідачем у зв'язку з фактичною відсутністю гарячого водопостачання в будинках міста Миколаєва.
- (101) З метою підтвердження даних, зазначених у розрахунках витрат на послуги з дератизації та дезінсекції, Миколаївське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України звернулося до ТОВ «Місто для людей Миколаїв» з вимогою від 10.12.2019 №64-02/2199 про надання копій документів, які підтверджують середньомісячний тариф на проведення дератизаційних робіт та вартість проведення робіт з дезінсекції.

- (102) Відповідач, надаючи інформацію на цю вимогу листом від 16.12.2019 №1749/2 (вх. №64-01/12 від 03.01.2020), не надав пояснень та жодних копій документів, які б могли обґрунтувати та підтвердити його розрахунки.
- (103) Необґрунтоване збільшення ТОВ «Місто для людей Миколаїв» складових ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком, а саме вартості послуги з повного технічного обслуговування ліфтів, вартості робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання (централізованого опалення) та вартості робіт з дератизації та дезінсекції, призвело до збільшення ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком та, як наслідок, до можливого ущемлення інтересів споживачів цієї послуги. Так, за розрахунками Миколаївського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, здійсненими на підставі отриманих під час розгляду справи відомостей, Відповідач щомісячно отримував неправомірний дохід від споживачів-співвласників багатоквартирних будинків за адресами:
- пр. Героїв України (Героїв Сталінграду), 65 у розмірі 789,54 гривень, який за досліджуваний період (вересень 2018 року - серпень 2019 року) склав $789,54 \times 12 = 9\,974,48$ гривні;
 - пр. Героїв України (Героїв Сталінграду), 87Б у розмірі 947,87 гривень, який за досліджуваний період (вересень 2018 року - серпень 2019 року) склав $947,87 \times 12 = 11\,374,44$ гривні.
- (104) Необхідно зазначити, що перерахунок ціни (вартості) послуги з управління багатоквартирними будинками за адресами: пр. Героїв України (Героїв Сталінграду), 65 та пр. Героїв України (Героїв Сталінграду), 87Б зроблено, як приклад.
- (105) Оскільки по всіх будинках до розрахунків ціни послуги з управління багатоквартирним будинком включено вартість обслуговування одного ліфта у будинку (без електроенергії) в розмірі 973,85 гривень (без ПДВ) замість 950,00 гривень (без ПДВ) (у будинках з ліфтами), вартість технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання та вартість поточного ремонту конструктивних елементів внутрішньобудинкових систем гарячого водопостачання при відсутності систем гарячого водопостачання в будинках міста Миколаєва, розрахунки ціни (вартості) послуги з управління багатоквартирним будинком по іншим будинкам відрізнятимуться лише в залежності від сумарної загальної площі квартир (житлових приміщень у гуртожитку), нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку), крім квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) першого поверху (для будинків з ліфтом) та сумарної загальної площі квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та нежитлових приміщень у житловому будинку (для всіх будинків).
- (106) Для встановлення обставин, які мають значення для справи, та підтвердження їх відповідними доказами на адресу ТОВ «Місто для людей Миколаїв» направлені вимога від 19.03.2021 № 65-02/1207 про надання інформації, на яку отримано відповідь листом від 16.04.2021 № 196, та вимога від 16.12.2021 № 128-26.13/09-18089 про надання інформації, на яку отримано відповідь листом від 24.01.2022 № 12.
- (107) З аналізу одержаної інформації вбачається, що Відповідачем не наведено належних обґрунтувань, не надано документів, які б підтверджували, що розрахована ним ціна послуги з управління багатоквартирним будинком, яка встановлена на рівні ціни, запропонованої ним у конкурсній пропозиції як переможцем конкурсу з призначення управителем 878 багатоквартирними будинками, є економічно обґрунтованою.

6. Висновки адміністративної колегії Відділення у справі та підстави закриття розгляду справи

- (108) Відповідно до пункту 11 частини першої статті 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» в редакції від 02.08.2017 у сфері здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції Антимонопольний комітет України має повноваження проводити дослідження ринку, визначати межі товарного ринку, а також становище, в тому числі монопольне (домінуюче), суб'єктів господарювання на цьому ринку та приймати відповідні рішення (розпорядження). Здійснення іншими органами державної влади вказаних повноважень Антимонопольного комітету України не допускається.
- (109) Для притягнення суб'єкта господарювання до відповідальності за зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку органи Антимонопольного комітету України мають довести, що:
- суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару;
 - цей суб'єкт господарювання зловживає таким становищем.
- (110) Згідно з частиною другою статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» монопольним (домінуючим) вважається становище суб'єкта господарювання, частка якого на ринку товару перевищує 35 відсотків, якщо він не доведе, що зазнає значної конкуренції.
- (111) За результатами розгляду цієї справи Відділенням встановлено, що жоден із суб'єктів господарювання, в тому числі ТОВ «Місто для людей Миколаїв», з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно) в територіальних (географічних) межах міста Миколаєва не займав монопольне (домінуюче) становище на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.
- (112) Частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку є дії чи бездіяльність суб'єкта господарювання, який займає монопольне (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.
- (113) У разі недоведення органом Антимонопольного комітету України монопольного (домінуючого) становища суб'єкта господарювання на товарному ринку порушення законодавства про захист економічної конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем не може вважатися доведеним.
- (114) Таким чином, оскільки Відповідач протягом вересня 2018 року - серпня 2019 року не займав монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у територіальних (географічних) межах міста Миколаєва, не є доведеним висновок про зловживання ним таким становищем шляхом розрахунку та застосування економічно необґрунтованої ціни послуги з управління багатоквартирним будинком.
- (115) Отже, за результатами розгляду цієї справи Відділенням не доведено, що дії ТОВ «Місто для людей Миколаїв» з розрахунку та застосування економічно необґрунтованої вартості (ціни) послуги з управління багатоквартирним будинком, яка з вересня 2018 року по серпень 2019 року (включно) надавалася співвласникам багатоквартирних будинків, є порушенням законодавства про захист економічної

конкуренції у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на відповідному ринку.

- (116)З огляду на викладене, за результатами розгляду справи № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020 Відділенням не доведено вчинення Відповідачем порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50, що кваліфікується за частиною першою статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з управління багатоквартирним будинком та з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій шляхом вчинення дій, що могли призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (117)Відповідно до частини першої статті 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за результатами розгляду справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції органи Антимонопольного комітету України приймають рішення, в тому числі, про закриття провадження у справі.
- (118)Абзацом шостим статті 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції» передбачено, що якщо не доведено вчинення порушення, розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті.

7. Заперечення Відповідача та їх спростування

- (119) На Подання з попередніми висновками, інформація щодо яких у зв'язку з неврученням ТОВ «Місто для людей Миколаїв» цього подання розміщена (опублікована) 01.07.2025 на офіційному вебсайті Антимонопольного комітету України (<http://amcu.gov.ua>), а саме субсайті Відділення за посиланням <https://southmtv.amcu.gov.ua/news/informatsiia-pro-podannia-z-poperednimy-vysnovkamy-u-spravi-128-261362-211-2621312-2020-vidnosno-tov-misto-dlia-liudei-mykolaiv-ta-ii-rozghliad-na-zasidanni>, останнім не наводилися докази, не подавалися клопотання, усні та/або письмові пояснення, міркування, заперечення тощо.

Згідно з пунктом 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства про захист економічної конкуренції та діяльності Антимонопольного комітету України» від 09.08.2023 № 3295-IX справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, розгляд яких розпочато до дня набрання чинності цим Законом, розглядаються відповідно до законодавства, яке діяло до дня набрання чинності цим Законом.

Ураховуючи викладене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48, 49 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, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482, пунктом 36 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, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 06.05.1994 за № 90/299, (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29.06.1998 № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Південного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити провадження у справі № 128-26.13/62-21/1-26.213/12-2020.

За умовами частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рішення може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання.

Голова Колегії

Андрій БОРИСЕНКО