



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

28.03.2017 р.

Львів

№13/03-13 рк/к

ЛКП «Житловик – С»
70970, Львів,
пр. Червоної Калини, 38

Рекомендації згідно з статтею 46
Закону України «Про захист економічної конкуренції»

У Львівському обласному територіальному відділенні Антимонопольного комітету України (далі - Відділення) розглянуто заяву (*інформація з обмеженим доступом*) (далі - Заявник) від 08.11.2016р. №13/03-1657 б/н (вх. від 11.10.2016р. №14/145 – М), щодо правомірності нарахування Львівським міським комунальним підприємством «Львівтеплоенерго» плати за послуги з централізованого опалення.

В ході розгляду даної заяви Відділенням, встановлено наступне.

Балансоутримувачем будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові є «ЛКП-Житловик-С».

ЛКП «Житловик - С» здійснює господарську діяльність на ринку послуг з утримання житлових будинків і споруд та прибудинкових територій у м. Львові в межах територій, закріплених за даним комунальним підприємством.

Під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. Господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва - підприємцями. Господарська діяльність може здійснюватись і без мети одержання прибутку (некомерційна господарська діяльність).

В розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» ЛКП «Житловик-С» є суб'єктом господарювання.

Визначення ознак монопольного (домінуючого) становища.

Відповідно до вимог Закону України «Про Антимонопольний комітет України», Закону України «Про захист економічної конкуренції» та «Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку», затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України 05.03.02 р. №49-р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.04.02 р. за №317/6605 (надалі - Методики) Відділення провело дослідження становища ЛКП «Житловик-С» на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що надаються споживачам, в межах території житлового

будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові, закріпленого за комунальним підприємством.

Відповідно до Методики, монопольне (домінуюче) становище суб'єкта господарювання - становище суб'єкта господарювання на ринку, яке дозволяє йому самостійно або разом з іншими суб'єктами господарювання визначати умови обороту товару на ринку завдяки тому, що суб'єкт господарювання не має на ринку товару жодного конкурента або не зазнає значної конкуренції внаслідок обмеженості можливостей доступу інших суб'єктів господарювання щодо закупівлі сировини, матеріалів, збуту товарів, наявності бар'єрів доступу на ринок інших суб'єктів господарювання, наявності пільг чи інших обставин.

Товаром, щодо якого визначається монопольне (домінуюче) становище ЛКП «Житловик-С» є послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Пунктом 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.

Встановлення об'єкта аналізу щодо визначення ознак монопольного (домінуючого) становища.

Об'єктами аналізу щодо визначення становища на зазначеному ринку є:

- суб'єкт господарювання - ЛКП «Житловик-С»;
- послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Товарними межами ринку за показниками взаємозамінності, подібності призначення, споживчих властивостей та умов використання товару є надання ЛКП «Житловик-С» послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій споживачам в межах території розташування житлового будинку (*інформація з обмеженим доступом*) м. Львові.

Виходячи з вищевикладеного, мешканці житлового будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові, який обслуговується ЛКП «Житловик-С» не мають можливості вибору підприємства, яке надавало б аналогічні послуги на вказаній території, оскільки альтернатива відсутня.

Визначення територіальних (географічних) меж ринку.

ЛКП «Житловик-С» надає послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в межах територій, закріплених за цим комунальним підприємством у м. Львові, що виключає можливість споживачів отримувати вказані послуги від інших суб'єктів господарювання.

Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з утримання будинку та прибудинкової території житлового будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові є територія, на якій розташований вказаний житловий будинок ЛКП «Житловик-С» з відповідною зоною обслуговування.

Часовими межами ринку визначено період: з 01.01.2016р. до 28.03.2017р.

Бар'єри вступу на ринок.

Законом України «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що утримання будинків і прибудинкових територій - господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилых приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також, утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно з законодавством.

Утримання житлового будинку - комплекс робіт, спрямований на створення належних умов перебування та життєзабезпечення в будинку громадян та на забезпечення утримання житлового фонду (санітарне і технічне обслуговування та ремонт будинку) та прибудинкової території.

Ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій характеризується наявністю адміністративних бар'єрів.

Споживачами послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій фізичні особи, які є власниками або користувачами житлових та нежитлових приміщень, розташованих в будинках, які обслуговуються ЛКП «Житловик-С» у м. Львові.

Особливість надання вищевказаних послуг обумовлена можливістю надання цих послуг власникам та користувачам приміщень одного будинку лише одним суб'єктом господарювання. Специфіка ринку послуг з утримання будинків та прибудинкових територій полягає в тому, що суб'єкт ринку може надавати послуги всім власникам та користувачам приміщень в будинку, без виключення, при цьому відмова окремого споживача від цих послуг неможлива.

Враховуючи вищевказане, відповідно до статті 12^{*} Закону України «Про захист економічної конкуренції», ЛКП «Житловик-С» містить ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в житловому будинку (інформація з обмеженим доступом) у м. Львові, що знаходиться на балансі та обслуговуванні ЛКП «Житловик-С» із часткою 100 відсотків у часових межах: з 01.01.2016р. до 28.03.2017р.

З метою з'ясування обставин у заяві, Відділення надіслало вимоги про подання інформації на адреси: ЛКП «Житловик-С» від 17.10.2016р. №13/03-645 та ЛМКП «Львівтеплоенерго» від 17.10.2016р. №13/03-646.

За результатами опрацювання інформації та матеріалів Відділенням встановлено таке. ЛКП «Житловик – С» листом від 07.11.2016р. №01-16/1247 повідомило, що: «Відповідно до опитувального листа споживання теплової енергії житлового будинку (інформація з обмеженим доступом) переданого ЛКП «Житловик – С» після ліквідації ЛКП «Новий Львів», який обслуговував даний будинок, опалювальна площа будинку становить 929,1 м², в тому числі площа квартири №3 – 46,4 м², у якій було встановлено індивідуальне опалення...».

У опитувальному листі споживача теплової енергії, який ЛКП «Житловик – С» надало до Відділення зазначено наступне:

- максимальне теплове навантаження на опалення житлового будинку (інформація з обмеженим доступом) становить 0,05937 Гкал/год в тому числі квартира № 3 – 0,00356 Гкал/год;
- опалювальна площа будинку 929,1 м² в тому числі площа квартири №3 – 46,4.

У свою чергу, ЛМКП «Львівтеплоенерго» листом від 28.10.2016р. №08-11723 повідомило Відділення також, що: «У будинку (інформація з обмеженим доступом) квартири №14 та №3 від'єднанні від системи централізованого опалення. Опалювальна площа квартири №14 становить 61,6 кв. м., а квартири №3 – 46,4 кв. м. Документ про від'єднання кв. №3 в ЛМКП «Львівтеплоенерго» відсутній.

Нарахування кількості та вартості послуг з централізованого опалення по будинку (інформація з обмеженим доступом) проводиться згідно з показами приладу обліку теплової енергії та встановлених тарифів...»

За даними обліку ЛМКП «Львівтеплоенерго» у житловому будинку (інформація з обмеженим доступом) 17 квартир з централізованою системою опалення, опалювальна площа таких квартир становить 821,1 кв.м...»

У довідці «Дислокація квартир житлового будинку (інформація з обмеженим доступом)», наданої ЛМКП «Львівтеплоенерго» зазначено опалювальні площі квартир, а саме: квартира №1 – 47,30 м², кв. №2 – 61,90 м², кв. №3 – 0 м², кв. №4 – 44,90 м², кв. №5 – 62,60 м², кв. №6 – 45,80 м², кв. №7 – 49,00 м², кв. №8 – 62,70 м², кв. №9 – 46,10 м², кв. №10 – 46,40 м², кв. №11 – 60,90 м², кв. №12 – 47,30 м², кв. №13 – 46,10 м², кв. №15 – 44,60 м², кв. №16 – 46,30 м², кв. №17 – 62,60 м², кв. №18 – 46,60 м², Тобто, загальна опалювальна площа квартир становить 821,10 м².

Проте, листом від 04.01.2017р. №08-вих-12, ЛМКП «Львівтеплоенерго» повідомило Відділення, що: «ЛМКП «Львівтеплоенерго» провело обстеження будинку (інформація з обмеженим доступом) на предмет наявності радіаторів та послуг з централізованого опалення в місцях загального користування. По факту обстеження виявлено, що в місцях

загального користування наявні радіаторні батареї, що свідчить про наявність послуг з централізованого опалення. Копію Акту обстеження системи опалення надсилаємо».

У Акті обстеження системи опалення від 18.11.2016р., який затверджений начальником (інформація з обмеженим доступом) у складі комісії: (інформація з обмеженим доступом) встановили наступне: «Нами, комісією в складі (інформація з обмеженим доступом), складено акт про те, що в будинку (інформація з обмеженим доступом) в 1 – ому і 2 – ому під'їздах у місцях загального користування між 2 і 3 поверхами є радіаторні батареї від центрального опалення».

Слід зазначити, що відповідно до Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005р. №630, опалювана площа (об'єм) будинку - загальна площа (об'єм) приміщень будинку, в тому числі у разі опалення площа (об'єм) сходових кліток, ліфтових та інших шахт.

Отже, у будинку (інформація з обмеженим доступом) у м. Львові опалюються місця загального користування, а ЛМКП «Львівтеплоенерго» при нарахуванні мешканцям будинку плати за централізоване опалення не включає у розрахунок опалювальну площу місць загального користування, що не відповідає вимогам Правил №630 та призводить до необгрунтованого нарахування мешканцям даного будинку плати за послуги з централізованого опалення.

Враховуючи вищенаведене, Відділення розпочало розгляд справи № 1-02-2/2017 щодо порушення ЛМКП «Львівтеплоенерго» законодавства про захист економічної конкуренції.

В ході розгляду Справи № 1-02-2/2017, ЛМКП «Львівтеплоенерго» листом від 08.02.2017р. № 08-1379 (вх. від 13.02.2017р. №8-227) повідомило Відділення про наступне:

«...Інформацію щодо споживачів послуг (адреса, ПІБ, опалювальна площа, кількість прописаних, пільги тощо) ЛМКП «Львівтеплоенерго» отримало від ЛКП «Житловик-С» в електронному вигляді. Відповідно до отриманої інформації квартира №3 (інформація з обмеженим доступом) вже від'єднана від системи централізованого опалення. Обсяги споживання теплової енергії по будинку (інформація з обмеженим доступом) без квартири №3 наступні:

Опалювальна площа будинку – 882,7 кв.м. (929,1 кв.м.-46,4 кв.м (кв.3))

Максимальне теплове навантаження на опалення будинку – 0,05581 Гкал/год.(0,05937-0,00356), де:

0,05937 Гкал/год - МТН на будинок в цілому,

0,00356 Гкал/год –МТН на квартиру №3.

... Щодо оплати за опалення місць загального користування по будинку (інформація з обмеженим доступом) інформуємо, що на даний час в наявних опитувальних листах споживача теплової енергії по вказаному будинку не зазначено обсягів споживання теплової енергії по місцях загального користування.

ЛМКП «Львівтеплоенерго» підготувало листа балансоутримувачу вказаного будинку ЛКП «Житловик-С» з проханням виготовити опитувальний лист споживача теплової енергії, в якому будуть відображені обсяги споживання теплової енергії на опалення місць загального користування (максимальне теплове навантаження). Опитувальний лист дасть можливість здійснити розрахунок кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування, та провести розподіл теплової енергії між квартирами будинку та місцями загального користування.

Також листом від 17.03.2017р. №08-2875 ЛМКП «Львівтеплоенерго» повідомило Відділенню таке:

«...Щодо оплати з опалення місць загального користування інформуємо, що для визначення кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування необхідна інформація щодо величини максимального теплового навантаження на опалення МЗК будинку, яке зазначається в опитувальному листі споживача теплової енергії, у зв'язку з відсутністю технічної документації на даний житловий будинок, а також не має адміністративного впливу на ЛКП «Житловик-С» щодо виготовлення ними опитувального

листа. Просимо Вас посприяти у виготовленні опитувального листа споживача теплової енергії по будинку (інформація з обмеженим доступом)».

Згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 №76, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 25.08.2005р. за №927/11207 (далі – Правила № 76), балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі - балансоутримувач) - власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

У пункті 2.8.3 Правил № 76 вказано, що при підготовці до зими (проведення гідравлічних випробувань, ремонт, перевірка і налагодження) підлягає весь комплекс пристроїв, що забезпечують безперебійне постачання тепла в квартири (котельні, внутрішньобудинкові мережі, групові і місцеві теплові пункти в будинках, системи опалення, вентиляції).

Пунктом 2.8.5. Правил № 76 визначено, що в приміщеннях, що не опалюються, у період підготовки до зими слід перевірити стан і зробити ремонт ізоляції труб водопроводу і каналізації, центрального опалення (далі - ЦО) і ГВП, утеплити протипожежний водопровід.

Також Правилами № 76 визначено (пункт 2.8.8.), що у літній період проводяться такі роботи:

- б) щодо теплових мереж - промивання систем, ревізія арматури, усунення постійних і періодичних засмічень каналів, відновлення зруйнованої або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у камерах, підземних каналах і підвалах (технічних підпіллях);
- в) щодо теплових пунктів - ревізія арматури й обладнання (насосів, підігрівників тощо);
- г) щодо систем опалення і гарячого водопостачання - ревізія кранів та іншої запірної арматури розширювачів і повітрязбірників, відновлення зруйнованих або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у сходових клітках, підвалах, на горищах і в нішах санітарних вузлів. За наявності не прогрівання радіаторів проводиться їх гідропневматичне промивання.

Отже, Виконавець послуг з утримання житлового будинку зобов'язаний забезпечувати своєчасність та відповідну якість житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору, здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків, квартир, приміщень, утримувати в належному стані, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньо будинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг згідно з Правилами, а також передбачено заходи щодо утеплення місць загального користування та ізоляції трубопроводів.

Крім того, пунктом 12 Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005р. № 630 визначено, що у разі встановлення будинкових засобів обліку теплової енергії, споживач оплачує послуги згідно з їх показаннями пропорційно опалюваній площі (об'єму) квартири (будинку садибного типу) за умови здійснення власником, балансоутримувачем будинку та/або виконавцем заходів з утеплення місць загального користування будинку. У разі нездійснення таких заходів споживач не сплачує за опалення місць загального користування будинку.

У свою чергу, відповідно до пункту 1.4 Методики розрахунку кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування багатоквартирних будинків, та визначення плати за їх опалення, затвердженої наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 31.10.2006р. №359, кількість

теплової енергії на опалення МЗК окремо не визначається, а входить до загальної кількості теплової енергії, виставленої до плати за опалення у таких випадках: якщо в багатоквартирному будинку незалежно від наявності або відсутності загальнобудинкового обліку теплової енергії відсутні суб'єкти господарювання, помешкання з індивідуальним опаленням, усі житлові квартири не обладнані приладами обліку витрат теплової енергії на опалення.

Отже, оскільки ЛМКП «Львівтеплоенерго» повідомило Відділення про те, що у будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові квартира №3 та квартира №14 від'єднанні від системи централізованого опалення, а ЛКП «Житловик-С» повідомило Відділення, що у квартирі №3 встановлено індивідуальне опалення, для забезпечення правомірного нарахування ЛМКП «Львівтеплоенерго» мешканцям плати за послуги з централізованого опалення існує необхідність коригування даних щодо опалювальної площі будинку, зазначених в опитувальному листі (зокрема, даних щодо загальної площі (об'єму) приміщень будинку, в тому числі площі (об'єму) сходових кліток, ліфтових та інших шахт, загальної площі (об'єму) місць загального користування).

Відділенням встановлено, що ЛМКП «Львівтеплоенерго» для здійснення коректного розподілу теплової енергії, спожитої за показами загальнобудинкового приладу обліку теплової енергії між квартирами житлового будинку, визначення кількості теплоти, спожитої на опалення місць загального користування, проведення розподілу теплової енергії між квартирами будинку та місцями загального користування, зверталось листом від 10.02.2017р. № 1556-8 до ЛКП «Житловик-С» стосовно питання виготовлення відкоректованого опитувального листа споживача теплової енергії на будинок (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові.

Однак, ЛКП «Житловик-С» не вжито жодних заходів щодо виготовлення нового відкоректованого опитувального листа споживача теплової енергії, що свідчить про бездіяльність підприємства та, в свою чергу, призводить до нарахування ЛМКП «Львівтеплоенерго» плати за послуги з централізованого опалення мешканцям будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові в необґрунтованих розмірах.

Отже, така бездіяльність ЛКП «Житловик-С» (не здійснення заходів щодо виготовлення відкоректованого опитувального листа споживача теплової енергії на будинок (інформація з обмеженим доступом) у м. Львові) містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачені пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», а саме, зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку (частина 1 статті 13 названого Закону).

У зв'язку із вищенаведеним, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» та статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції та усунення причин виникнення цього порушення, Адміністративна колегія Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Львівському міському комунальному підприємству «Житловик-С» обов'язкові для розгляду такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Припинити бездіяльність ЛКП «Житловик-С» у вигляді не здійснення заходів щодо виготовлення нового відкоректованого опитувального листа споживача теплової енергії на будинок (*інформація з обмеженим доступом*), що містить ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, що передбачені пунктом 2 статті 50 Закону України

«Про захист економічної конкуренції», а саме, зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що може призвести до ущемлення інтересів споживачів, які були б неможливими за умов існування значної конкуренції на ринку (частина 1 статті 13 названого Закону).

2. Провести інвентаризацію (обстеження) будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові щодо з'ясування опалювальної площі будинку: загальна площа (об'єм) приміщень будинку, в тому числі площа (об'єм) сходових кліток, ліфтових та інших шахт, а також утеплення місць загального користування, ізоляцію трубопроводів у даному будинку тощо.

3. Виготовити новий відкоректований опитувальний лист споживача теплової енергії на будинок (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові:

4. Повідомити про розгляд Рекомендацій Адміністративної колегії Львівського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України **у 30-ти денний строк з дня їх отримання.**

Звертаємо Вашу увагу, що відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду суб'єкту господарювання, якому вони надані.

Відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», за умови виконання положень наданих рекомендацій, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова Колегії

А.Басараба