



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РЕКОМЕНДАЦІЇ  
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

26.05.2017 р.

Львів

№13/03-20 рк/к

ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс»  
70971, Львів,  
вул. Щирецька, 5

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

У Львівському обласному територіальному відділенні Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуто (*інформація з обмеженим доступом*) (далі - Заявник) від 06.02.2017р. б/н ( вх. від 06.02.2017р. №14/16-Б) щодо правомірності нарахування Львівським міським комунальним підприємством «Львівтеплоенерго» плати за послуги з централізованого теплопостачання та опалення місць загального користування.

В ході розгляду даної заяви Відділенням, встановлено наступне.

Балансоутримувачем будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові є ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс».

ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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» ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 товариством.

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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 - ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс»;
- 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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій споживачам в межах території розташування житлового будинку (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові.

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

**Визначення територіальних (географічних) меж ринку.**

ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» з відповідною зоною обслуговування.

**Часовими межами ринку** визначено період: з 01.01.2016р. до 26.05.2017р.

**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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 вищенаведене, відповідно до статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції», ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» 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 ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» із часткою 100 відсотків у часових межах: з 01.01.2016р. по 26.05.2017р.

З метою з'ясування обставин у заяві, Відділення надіслало вимоги про подання інформації на адреси: ЛМКП «Львівтеплоенерго» від 09.02.2017р. №13/03-70 та ТзОВ «Ред»Карпатбудсервіс» від 10.03.2017р. №13/03-144.

Листом від 20.02.2017р. №08-1855 (вх. від 21.02.2017р. №8-299) ЛМКП «Львівтеплоенерго» повідомило Відділення про наступне:

*«...Станом на 16.02.2017р. за даними обліку ЛМКП «Львівтеплоенерго», в житловому будинку (інформація з обмеженим доступом) знаходиться 104 квартири. З них : 87 квартир з централізованим опаленням, 17 квартир від'єднано від системи централізованого опалення та гарячого водопостачання.*

*Станом на 16 лютого 2017 року в житловому будинку встановлено 69 квартирних приладів обліку теплової енергії».*

У свою чергу листом від 20.03.2017р. №20-03/17 (вх. від 23.03.2017р. №8-516) ТзОВ «Ред»Карпатбудсервіс» повідомило що:

*«...У будинку за адресою: м. Львів, (інформація з обмеженим доступом) знаходяться – 120 квартир».*

Також листом від 20.02.2017р. №08-1855 ЛМКП «Львівтеплоенерго» було надано до Відділення механізм нарахування кількості та вартості послуг з опалення місць загального користування для квартири (*інформація з обмеженим доступом*) за листопад – грудень 2016р. та січень 2017р. :



Спожито теплової енергії на потреби опалення житлового будинку в листопаді 2016р. – 99,8007 Гкал (98,08429 + 1,71578 (відкориговано кількість теплової енергії на опалення МЗК за жовтень 2016р.)

- спожито квартирами з квартирними приладами обліку теплової енергії – 33,72281 Гкал
- спожито квартирами без квартирних приладів обліку теплової енергії – 26,55682 Гкал
- спожито на опалення місць загального користування ( в т.ч. сходові клітки) – 39,52048 (99,8007- 33,72281-26,55682)
- тариф на теплову енергію – 1 213, 98 грн/Гкал (умовно-змінна частина тарифу)
- Вартість опалення місць загального користування - 47 077 02 грн. (39, 52048\*1213,98)
- **Опалювальна площа всіх квартир будинку (103 квартири) – 7665, 6 кв.м.**
- Опалювальна площа квартири №34 – 56, 5 кв. м.
- Вартість 1-го кв.м. опалення місць загального користування – 6, 2587 грн/кв.м (47977,02/7665,6)
- Всього до оплати на опалення МЗК за листопад 2016р. по кв.34 – 353,52 грн. (6,2587\*58,6)

Аналізуючи вищенаведене у ЛМКП «Львівтеплоенерго» і ТЗОВ «Ред «Карпатбудсервіс» наявна різна інформація щодо кількості квартир, а також щодо опалювальної площі квартир у будинку (інформація з обмеженим доступом) у м. Львові.

Згідно із статтею 32 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» плата за житлово-комунальні послуги нараховується щомісячно відповідно до умов договору в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Надання послуг з централізованого опалення, централізованого постачання гарячої води для споживачів регулюється Правилами надання послуг централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та Типовим договором про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення, які затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2005 року № 630 (зі змінами).

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 повітрозбірників, 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 №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.

Вищенаведене свідчить, що у будинку (*інформація з обмеженим доступом*) є квартири, які від'єднані від системи централізованого опалення та гарячого водопостачання, тому, для забезпечення правомірного нарахування ЛМКП «Львівтеплоенерго» мешканцям плати за послуги з централізованого опалення існує необхідність коригування даних, які зазначені в опитувальному листі споживача теплової енергії.



У листі від 20.03.2017р. №20-03/17 (вх. від 23.03.2017р. №8-516) ТзОВ «Ред»Карпатбудсервіс» повідомило Відділення про таке:

*«Опитувальний лист споживача теплової енергії виготовлявся і на даний час виготовляється новий у Державному інституті проектування міст ДП «Містопроєкт». Копії старого та нового опитувального листа будуть надані після повернення їх виконавцем (ДППМ «Містопроєкт»).*

Однак листом від 03.05.2017р. №08-4900 ЛМКП «Львівтеплоенерго» повідомило Відділення, про те, що:

*«З метою коректного розподілу теплової енергії, спожитої за показами загальнобудинкового приладу обліку теплової енергії між квартирами, які обладнано приладами обліку теплової енергії, квартирами, які не обладнано приладами обліку теплової енергії та місцями загального користування з урахуванням втрат в розподільчих внутрібудинкових мережах, ЛМКП «Львівтеплоенерго» зверталось до ТзОВ РЕД «Карпатбудсервіс» з проханням подати в ЛМКП «Львівтеплоенерго» відкоректовані опитувальні листи споживача теплової енергії, в якому будуть зазначені обсяги споживання теплової енергії на опалення МЗК та втрат у внутрібудинковій системі опалення та гарячої води.*

*Окрім зазначеного, до ЛМКП «Львівтеплоенерго» звертався представник будинку (інформація з обмеженим доступом) (в усній формі), який назвав себе головою ОСББ з приводу оплати за опалення місць загального користування. Голові ОСББ було роз'яснено необхідність виготовлення нового опитувального листа. Однак, станом на даний час опитувальний лист не надано в ЛМКП «Львівтеплоенерго».*

Отже, ТзОВ «Ред. «Карпатбудсервіс» на даний час не виготовлено опитувального листа споживача теплової енергії, а також не надано підтверджуючих документів про виготовлення такого листа, що свідчить про бездіяльність підприємства та, в свою чергу може призвести до нарахування ЛМКП «Львівтеплоенерго» плати за послуги з централізованого опалення мешканцям будинку (інформація з обмеженим доступом) у м. Львові в необґрунтованих розмірах.

*Отже, бездіяльність ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» (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 «Ред «Карпатбудсервіс» обов'язкові для розгляду такі

### РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Припинити бездіяльність ТзОВ «Ред «Карпатбудсервіс» у вигляді не здійснення заходів щодо виготовлення нового відкоректованого опитувального листа споживача теплової енергії на будинок (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові, 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) шляхом виготовлення нового опитувального листа споживача теплової енергії на будинок (*інформація з обмеженим доступом*) у м. Львові.

3. 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