

РЕШЕНИЕ № 4

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена «14» февраля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «22» февраля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия),

рассмотрев дело № 4 от 28.01.2013г. по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управдом» (649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 40, помещение № 12) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 28.11.2012г. поступило заявление <И.>, проживающей по адресу: г. Горно-Алтайск, <...>, по вопросу необоснованного начисления ООО Управляющая компания «Управдом» платы за отопление за октябрь 2012г.

Согласно заявлению, при расчете за отопление за октябрь 2012г., в расчет собственникам помещений многоквартирного дома включается только площадь жилых помещений (по общей площади квартиры, включая балконы). Собственники помещений платят за подвал, у которого имеется владелец ООО «Инвест-Трейд», поэтому площадь подвального помещения должна входить в расчет владельца подвального помещения. ООО УК «Управдом» включало в расчет за отопление собственникам помещений многоквартирного дома площадь подвального помещения, принадлежащего ООО «Инвест-Трейд», чем ущемило их интересы.

Заявитель представил счет-квитанцию об оплате за октябрь 2012г., предъявленную ООО УК «Управдом», в которой указана плата за отопление в размере 818,83 руб.

В целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, и на основании статьи 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением были направлены запросы в ООО УК «Управдом» о предоставлении пояснений по фактам, указанным в заявлении.

13.12.2012г. ООО УК «Управдом» представило в адрес Управления счет-квитанции об оплате коммунальных услуг за октябрь 2012г., в которых не были указаны показания и платежи за отопление.

Согласно представленной ООО УК «Управдом» информации от 25.12.2012г. плата за отопление на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений многоквартирного дома пропорционально принадлежащим им долям в общем имуществе, которые определяются в соответствии с площадью помещения каждого собственника помещений, и исходя из показаний общедомового прибора учета теплотенергии. При начислении платы

за жилищно-коммунальные услуги в расчет принимается площадь многоквартирного дома равная 3040,4 м², из которых площадь квартир составляет 2492,5 м², площадь подвала составляет 547,9 м².

Согласно представленной ООО УК «Управдом» информации от 16.01.2013г. плата за отопление за октябрь 2012г. Заявителю рассчитана следующим образом: 22,439 Гкал (показания общедомового прибора учета за октябрь 2012г.) * 2323,64 (тариф за отопление) / 3040,4 (общая площадь дома) = 17,15 руб. с 1 м² (плата за отопление). Далее 17,15 руб.* 38,7 (площадь квартиры Заявителя) = 663,71 руб. (плата за отопление за октябрь 2012г.).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай, проанализировав представленные сторонами документы, пришло к выводу, что в действиях ООО УК «Управдом» усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в начислении платы за отопление за октябрь 2012г. Иванниковой Н.В. с нарушением пункта 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Учитывая указанные обстоятельства, в соответствии с частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции, приказом УФАС по РА от 28.01.2013г. № 13 возбуждено дело № 4 и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрение дела № 4 от 28.01.2013г. о нарушении ООО УК «Управдом» антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 14.02.2013г.

На заседании Комиссии представитель ООО УК «Управдом» признал, что расчет платы за отопление за октябрь 2012г. в размере 818, 83 руб. произведен неверно. В связи с чем, ООО УК «Управдом» собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Горно-Алтайск, <...>, произвело перерасчет платы за отопление с октября 2012г. по январь 2013г., в том числе и Заявителю, но счет-квитанции не были направлены Заявителю, т.к. Заявитель не проживает в квартире и не получает корреспонденцию. Кроме того, ООО УК «Управдом» предъявляет ООО «Инвест-Трейд» счета на оплату за содержание общедомового имущества, теплоснабжение подвала.

ООО УК «Управдом» представило на заседании Комиссии копии финансово-лицевых счетов на имя <И.> и <Ч.> за период: с 01.10.2012г. по 01.02.2013г., счет на оплату № 12 от 07.12.2012г., акт № 12 от 07.12.2012г.

<И.> на заседании Комиссии поддержала доводы, указанные в заявлении и указала, что по адресу: г.Горно-Алтайск, <...>, проживают квартиросъемщики, при этом она своевременно получает почтовую и иную корреспонденцию.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив обстоятельства дела и заслушав пояснения сторон по делу, пришла к выводу:

При принятии решения Комиссия руководствовалась: Федеральным законом от

26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай в рамках рассмотрения заявления <И.> от 28.11.2012г. был проведен Обзор локального рынка услуг по управлению многоквартирным домом №<...> МО «Город Горно-Алтайск» за период с 01.06.2012г. по 28.11.2012г.

Обзор состояния товарного рынка по управлению многоквартирными домами в МО «Город Горно-Алтайск» за период: с 01.06.2012г. по 28.11.2012г. Управлением проведен с целью определения доли и положения ООО УК «Управдом» в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220.

Продуктовыми границами локального рынка является комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Географическими границами локального рынка услуг по управлению многоквартирным домом по <...> МО «Город Горно-Алтайск» являются границы, ограниченные местом расположения данного многоквартирного дома с прилегающей территорией, находящегося в управлении управляющей организации ООО УК «Управдом».

Количественные показатели локального рынка услуг по управлению многоквартирным домом по <...> МО «Город Горно-Алтайск» указывают на то, что локальный рынок является высоконцентрированным рынком, конкурентная среда оценивается как неразвита.

На рассмотренном локальном рынке присутствуют барьеры по входу на рынок для потенциальных конкурентов, в том числе административный барьер входа на рынок в виде невозможности появления на локальном рынке нового продавца до передачи ему функций по управлению и обеспечению многоквартирного дома услугами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и

правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Между застройщиком ООО «АлтайСтройРегион» и ООО УК «Управдом» заключен договор управления от 01.06.2012г.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, которая по договору управления многоквартирным жилым домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества в таком доме.

Следовательно, ООО УК «Управдом» осуществляет управление многоквартирным домом по <...> МО «Город Горно-Алтайск» в границах дома, с долей 100%.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации) доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Следовательно, ООО УК «Управдом» согласно пункту 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции является хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом в МО «Город Горно-Алтайск» за период: с 01.06.2012г. по 28.11.2012г. (с момента образования рынка) в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, <...>, и на его деятельность распространяются запреты, установленные статьей 10 Закона о защите конкуренции.

2. Комиссией установлено, что между застройщиком ООО «АлтайСтройРегион» и дольщиком ООО «Инвест-Трейд» заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 01.10.2010г. № 45, по которому объектом долевого строительства являются подвальные помещения, расположенные в подъездах № 1, 2, 3 общей площадью 547,9 м². Данные подвальные помещения ООО «АлтайСтройРегион» переданы ООО «Инвест-Трейд» по передаточному акту от 05.06.2012г., однако право собственности в установленном законодательством

порядке на них не оформлено.

Согласно подпункту а) пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Комиссией установлено, что в подвальном помещении многоквартирного дома не размещаются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения в данном доме, и владельцем подвального помещения является ООО «Инвест-Трейд», которому предъявляются счета за содержание общедомового имущества и подвала, за отопление подвального помещения, что подтверждается счетом на оплату № 12 от 07.12.2012г. и актом №12 от 07.12.2012г.

Таким образом, обязательство по содержанию подвального помещения несет ООО «Инвест-Трейд».

3. Согласно пункту 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Вышеуказанный многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета теплоэнергии.

Согласно части 5 статьи 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Комиссией установлено, что ООО УК «Управдом» при расчете за отопление применяло неверную общую площадь дома в размере 3040,4 м², из которых площадь квартир составляет 2492,5 м², площадь подвального помещения составляет 547,9 м² без учета мест общего пользования, в частности коридоров, лестничных клеток.

Комиссия, руководствуясь техническим паспортом дома от 05.09.2011г. выявила, что площадь мест общего пользования, в частности коридоров, лестничных клеток составляет 601,1 м².

Следовательно, ООО УК «Управдом» при расчете платы за отопление должна применять площадь многоквартирного дома в размере 3641,5 м².

При расчете коммунальных услуг площадь подвального помещения должна быть

учтена, поскольку согласно формуле 3 приложения N 2 к Правилам № 354, при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению, учитывается общая площадь всех помещений многоквартирного дома, включая помещения, входящие в состав общего имущества.

В соответствии с пунктом 42 Правил № 354 при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 2 приложения № 2 к Правилам, исходя из норматива потребления коммунальной услуги или в соответствии с формулой 3 приложения № 2 к Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Рассчитывая размер платы за тепловую энергию, потребленную в октябре 2012г., по формуле № 3 приложения № 2 к Правилам № 354 по квартире <И.> Комиссией установлено:

$22,439$ (объем потребленной за октябрь 2012г. тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета) * $38,7$ (площадь квартиры, без учета площади балкона) / $3641,5$ ($3040,4$ площадь многоквартирного дома с учетом площади подвального помещения) + $601,1$ (площадь мест общего пользования) * $2323,64$ (тариф) = $554,12$ руб.

Следовательно, ООО УК «Управдом» произвело расчет платы за отопление за октябрь 2012г. с нарушением пункта 42 Правил № 354.

Пункт 67 Правил № 354 предусматривает, что плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

Комиссией установлено, что ООО УК «Управдом» не направляло <И.> платежные документы за коммунальные услуги с учетом перерасчета платы за отопление за октябрь 2012г., в связи с чем произведенный управляющей компанией перерасчет за отопление за октябрь 2012г. не восстановил ущемленные интересы <И.>

В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются ущемление интересов других лиц.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу, что ООО УК «Управдом» своими действиями нарушило требования части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, выразившимися в предъявлении <И.> платы за отопление за октябрь 2012г., рассчитанной с нарушением пункта 42 Правил № 354, в части не применения в расчетах за отопление площади лестничных клеток, коридоров в составе общего имущества, что ущемило интересы собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, <...>, в том числе <И.>

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39,

частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. На основании пункта 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» признать ООО Управляющая компания «Управдом» занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, <...>.

2. Признать ООО Управляющая компания «Управдом» нарушившим требования части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось в злоупотреблении хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением результатом чего явилось ущемление интересов других лиц, а именно в предъявлении <И.> платы за отопление за октябрь 2012г., рассчитанной с нарушением пункта 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части не применения в расчетах за отопление площади лестничных клеток, коридоров в составе общего имущества.

3. Выдать ООО Управляющая компания «Управдом» предписание об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства, путем проведения перерасчета размера платы за коммунальные услуги, собственникам помещений многоквартирного дома по адресу г. Горно-Алтайск, <...> за отопление с октября 2012г. по февраль 2013г. в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и направить платежные документы с новыми расчетами за отопление собственникам помещений вышеуказанного многоквартирного дома.

4. Передать материалы дела уполномоченному лицу УФАС по РА для возбуждения административного производства, предусмотренного частью 1 статьи 14.31 КоАП РФ в отношении лица, виновного в нарушении антимонопольного законодательства.

ПРЕДПИСАНИЕ № 4

«22» февраля 2013 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 22.02.2013г. по делу № 4 о нарушении Обществом с

ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управдом» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО УК «Управдом» в срок до 25 марта 2013г. устранить последствия нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в злоупотреблении хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением результатом чего явилось ущемление интересов других лиц, а именно в предъявлении <И.> платы за отопление за октябрь 2012г., рассчитанной с нарушением пункта 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части не применения в расчетах за отопление площади лестничных клеток, коридоров в составе общего имущества,

а именно:

ООО УК «Управдом» провести перерасчет размера платы за коммунальные услуги, собственникам помещений многоквартирного дома по адресу г. Горно-Алтайск, <...> за отопление с октября 2012г. по февраль 2013г. в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и направить платежные документы с новыми расчетами за отопление собственникам помещений вышеуказанного многоквартирного дома.

О выполнении настоящего Предписания письменно сообщить в адрес УФАС по РА не позднее 5 дней со дня его выполнения.