20.11.2014 № ЮГ-03/3647

РЕШЕНИЕ

по делу **№345-ФАС52-03/14**

о нарушении антимонопольного законодательства

20 ноября 2014 года г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения оглашена 11 ноября 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дела **№345-ФАС52-03/14** о нарушении антимонопольного законодательства (далее – комиссия) в составе:

<…>

рассмотрев в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения дело №345 -ФАС52-03/14 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Жилсервис-3» (607220, город Арзамас, улица Гладкова, дом 29 «В», ИНН 5243020375) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования на коммунальную услугу по отоплению многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Арзамас, улица Зеленая, дом 32,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступило обращение <…>, проживающей <…> (далее по тексту также многоквартирный жилой дом), на действия общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис-3» (далее – ООО «Жилсервис-3», домоуправляющая компания), связанные с неправомерным, с точки зрения заявителя, выставлением платы за отопление по нормативу при наличии коллективного прибора учета.

По итогам рассмотрения указанного заявления Нижегородским УФАС России возбуждено дело №345-ФАС52-03/14 в отношении ООО «Жилсервис-3» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» (приказ Нижегородского УФАС России от 09.04.2014 №118).

На заседание комиссии, состоявшееся 11 ноября 2014 года, заявитель и ответчик не явились; уведомлены надлежащим

образом.

Из пояснений, направленных ООО «Жилсервис-3» в Нижегородское УФАС России, следует, что при расчете платы за отопление домоуправляющая компания применяет формулу, установленную подпунктом 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее – Правила №307); однако при определении среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год из показаний приборов учета вычитается объём тепловой энергии, потребленный на отопление нежилых помещений, расположенных в данном многоквартирном жилом доме, а площадь признается равной площади всех жилых помещений.

Кроме того, ООО «Жилсервис-3» сообщило о том, что корректировка размера платы за отопление за 2013 год не проводилась, поскольку на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято решение использовать сумму экономии на выполнение энергосберегающих мероприятий – ремонт мягкой кровли жилого дома в 3 квартале 2014 года.

В свою очередь, заявитель, присутствовавшая на заседании комиссии, состоявшемся 09 июля 2014 года, подтвердила факт проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также сообщила, что проголосовала за проведение ремонта кровли.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела в их взаимосвязи и достаточности для принятия решения, комиссия Нижегородского УФАС России приходит к следующему.

Общими принципами осуществления гражданских прав в Российской Федерации признаются принципы недопустимости злоупотребления правом и злоупотребления доминирующим положениям на рынке (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» устанавливает запрет на действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе запрещается нарушение установленного нормативными актами порядка ценообразования.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального 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.

В соответствии с положениями части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать

благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также **предоставление коммунальных услуг гражданам,** проживающим в таком доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений); в свою очередь под коммунальными ресурсами понимается холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Одним из способов управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме и иных уполномоченных лиц) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, **предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений** в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Установлено, что в 2013-2014 годах на территории города Арзамаса Нижегородской области деятельность по управлению многоквартирными домами в числе прочих осуществляло ООО «Жилсервис-3»; покупателями на данном рынке выступают граждане, проживающие в многоквартирных домах данного населенного пункта.

При проведении исследования рынка услуг по управлению многоквартирными домами (результаты содержатся в аналитическом отчете, приобщенном к материалам дела) установлено, что географические границы рынка совпадают с общедомовыми сетями каждого многоквартирного дома.

ООО «Жилсервис-3» осуществляет управление 277 многоквартирными жилыми домами на территории города Арзамаса общей площадью жилищного фонда 404533,65 м^2, действуя таким образом на 277 локальных рынках.

По результатам проведенного анализа состояния конкурентной среды на рынках услуг по управлению многоквартирными домами на территории города Арзамаса Нижегородской области антимонопольный орган пришел к выводу о том, что ООО «Жилсервис-3» занимает доминирующее положение на рынках услуг по управлению многоквартирными домами с долей 100%.

Таким образом, на действия ООО «Жилсервис-3» распространяются запреты, установленные частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

ООО «Жилсервис-3» осуществляет управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Нижегородская область, город Арзамас, улица Зеленая, дом 32, на основании договора управления многоквартирным домом от 01 мая 2010 года №15-05-10.

Согласно пункту 2.1 указанного договора предметом договора является оказание управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимися на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Пункт 4.7 договора регламентирует порядок оплаты за потребленные коммунальные услуги. В частности в абзаце втором данного пункта говорится о том, что при наличии в многоквартирном доме коллективных приборов учета коммунальных услуг, начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Рассматриваемый жилой дом оснащен коллективным прибором учета тепловой энергии 11 января 2012 года, что подтверждается актом допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от той же даты.

Согласно подпункту 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам №307 размер платы за отопление (руб.) в i-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{oi}=S_i*V_t*T_T,$$

где:

- общая площадь i-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или

общая площадь жилого дома (кв. м);

- среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

- тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

В соответствии с показаниями коллективного прибора учета объем потребленной тепловой энергии в 2013 году составил 2064,83 Гкал.

При этом общая площадь жилых помещений в рассматриваемом жилом доме составляет 11387,80 м^2, общая площадь нежилых помещений – 414,30 м^2, площадь общего имущества многоквартирного жилого дома – 1221,70 м^2.

Действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено наличие платы за тепловую энергию, потраченную на общедомовые нужды, однако сумма за услуги по отоплению, указанная в квитанции, включает в себя как индивидуальное потребление, так и тепловую энергию, затраченную на отопление общедомового имущества.

Применительно к многоквартирному дому, в котором проживает заявитель, при расчете платы за услугу отопления применялся объем фактически потребленной тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за 2013 год в размере 2004,84Гкал (без учета объема тепловой энергии на отопление нежилых помещений, расположенных в искомом многоквартирном доме в размере 59,99 Гкал).

При этом объем потребления тепловой энергии на нежилые помещения (59,99 Гкал) рассчитан и доведен до сведения ООО «Жилсервис-3» поставщиком тепловой энергии – муниципальным унитарным теплоэнергетическим производственным предприятием (далее - МУ ТЭПП) – в соответствии с договорами, заключенными им напрямую с собственниками нежилых помещений, расположенных в рассматриваемом многоквартирном доме. МУ ТЭПП информирует управляющую компанию об объемах тепловой энергии, потребленной на отопление нежилых помещений, путем направления таблицы, отображающей объем тепловой энергии, израсходованной на отопление встроенными помещениями в домах, управление которыми осуществляет ООО «Жилсервис - 3».

Таким образом, среднемесячный объем потребления в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <…> рассчитан домоуправляющей компанией в следующем порядке.

1. (2064,83Гкал – 59,99 Гкал) = 2004,84 Гкал – объем тепловой энергии, потребленной на отопление жилых помещений многоквартирного дома в 2013 году.

2. (2004,84/12 месяцев) =167,07 Гкал в месяц.

Среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление 1 м^2 жилой площади в месяц за предыдущий год определен ООО «Жилсервис-3» как частное

от деления 167,07Гкал/месяц на 11387,80 м^2, что составляет 0,014671 Гкал на м^2 в месяц. Далее до определения платы собственникам жилых помещений, указанная величина умножалась на площадь жилого помещения и тариф.

Решением региональной службы по тарифам Нижегородской области от 13.12.2013 года № 63/32 «Об установлении муниципальному унитарному Теплоэнергетическому производственному Предприятию, г. Арзамас Нижегородской области, тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям г. Арзамаса Нижегородской области», установлены следующие тарифы за 1 Гкал на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям г. Арзамаса Нижегородской области:
1 698 рублей 95 копеек - с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года, 1 761 рубль 81 копейка - с 01 июля 2014 года по 31 декабря 2014 года.

Исходя из вышеизложенного, расчет платы за отопление в месяц для <…>, с учетом площади принадлежащего ей жилого помещения в размере 90,3м^2, производился ежемесячно в период с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года ООО «Жилсервис-3» следующим образом:

90,3 м^2* 0,014671 Гкал/м^2 в месяц *1 698,95 руб/Гкал =2250 рублей 75 копеек.

Следовательно, плата за предоставляемую заявителю услугу по отоплению квартиры в период с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года составляла 2250,75 рублей ежемесячно.

Между тем изложенные обстоятельства свидетельствуют о том, что ООО «Жилсервис-3» при определении платы за услугу отопления для жителей многоквартирного жилого <…>, вопреки действующим Правилам №307 не руководствовалось формулой, установленной в подпункте 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам №307.

При этом, в соответствии с порядком, применяемым ответчиком, оплата тепловой энергии, затраченной на отопление общедомового имущества (помещений), в данном случае возложена исключительно на собственников жилых помещений, так как при расчете среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год учитывается исключительно общая площадь жилых помещений, расположенных в искомом многоквартирном жилом доме. Указанное обстоятельство влечет за собой ущемление интересов третьих лиц - собственников жилых помещений, для которых необоснованно увеличена сумма платежей за коммунальную услугу отопления.

Так, согласно расчету платы, произведенному по формуле, установленной подпунктом 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам № 307, заявителю ежемесячно должен выставляться платеж в размере 2026,90 рубля (90,3 м^2* (2064,84 Гкал/12 месяцев / 13023,80м^2)*1 698,95 руб./Гкал =2026 рублей 92 копейки).

Согласно части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В силу части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники

помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники нежилых помещений наряду с собственниками жилых помещений владеют общим имуществом многоквартирного дома и несут бремя его содержания.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе плату за коммунальные услуги.

В ходе рассмотрения дела Нижегородским УФАС России у общества с ограниченной ответственностью «Центр - СБК» запрошены сведения о размере платы за отопление, начисленной собственникам жилых, нежилых (при наличии) помещений, расположенных по адресу: <…>, за период с 01 января 2014 года по 30 сентября 2014 года (поквартирно и отдельно по каждому нежилому помещению).

Согласно полученным данным (письмо от 28.10.2014 исх. №1337) плата за отопление всех жилых помещений в многоквартирном доме за период с 01 января 2014 года по 30 сентября 2014 года составила 2 587 168, 84 рубля.

Между тем размер платы, определенный согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации, за период с 01 января 2014 года по 30 сентября 2014 года в жилых помещениях должен составлять 2 413644 рубля 36 копеек. А именно:

P=S*V*T,

где:

S - 11802, 10 м^2 (площадь всех помещений в многоквартирном доме);

V – (среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за 1м^2 за предыдущий год, рассчитанный с учетом площади всех помещений, расположенных в искомом многоквартирном доме);

T – 1698 рублей 95 копеек или 1761 рубль 81 копейка на 1 Гкал (тариф на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям города Арзамаса Нижегородской области, установленный муниципальному унитарному теплоэнергетическому производственному предприятию решением региональной службы по тарифам Нижегородской области от 13.12.2013 №63/32).

1. Расчет платы за отопление жилых помещений в многоквартирном жилом доме <…> за период с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года:

P_1=11802,1 м^2*(2064,84 Гкал/12 месяцев /13023,80 м^2)*1 698,95 руб./Гкал= 264915 рублей 47 копеек - плата за 1 месяц в период с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года, где

11802,1 м^2 – общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме;

13023,80 м^2 – общая площадь всех помещений в многоквартирном жилом доме.

264915,47 руб./месяц*6 месяцев = 1589492 рубля 85 копеек - плата за отопление жилых помещений в многоквартирном жилом <…> за период с 01 января 2014 года по 30 июня 2014 года.

2. Расчет платы за отопление жилых помещений в многоквартирном жилом доме <…> за период с 01 июля 2014 года по 30 сентября 2014 года:

P_2=11802,1 $м^2$*(2064,84 Гкал/12 месяцев /13023,80$м^2$)* 1 761,81 рубль = 274717 рублей 17 копеек - плата за 1 месяц в период с 01 июля 2014 года по 30 сентября 2014 года.

274717,17 руб./месяц*3 месяца = 824151 рубль 51 копейка - плата за отопление жилых помещений в многоквартирном жилом доме №32 по улице Зеленая города Арзамаса Нижегородской области за период 01 июля 2014 года по 30 сентября 2014 года.

Таким образом, $P_{общ}$=1589492 рубля 85 копеек + 824151 рубль 51 копейка = 2 413644 рубля 36 копеек.

На основании вышеизложенного комиссия Нижегородского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Жилсервис-3», определяя плату за отопление жителям многоквартирного жилого дома <…> без учета положений подпункта 2 пункта 2 Приложения №2 к Правилам №307, злоупотребило своим доминирующим положением, нарушив тем самым требования пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

При этом доход, полученный ООО «Жилсервис-3» в результате нарушения антимонопольного законодательства, составил **173 524 рубля 48 копеек** (2 587 168 рублей 84 копейки - 2 413644 рубля 36 копеек **= 173 524 рубля 48 копеек).**

Согласно пункту 5 части 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции» комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании.

В рассматриваемой ситуации, проанализировав материалы дела, комиссия приходит к заключению о необходимости выдачи ООО «Жилсервис-3» предписаний «О прекращении злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции», «О перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства».

На основании изложенного, комиссия, руководствуясь статьями 23, 41, 49, 50 Федерального закона «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис-3» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции»

путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования на коммунальную услугу по отоплению многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <…>.

2. **Выдать** обществу с ограниченной ответственностью «Жилсервис-3» **предписания** «О прекращении злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции», «О перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства».

В соответствии со статьей 52 Федерального закона «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Нижегородской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии <…>

Члены комиссии <…>

<…>

<…>