

РЕШЕНИЕ № 27

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 06.09.2012г.

В полном объеме решение изготовлено 19.09.2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА), рассмотрев 06.09.2012г. дело № 27 от 09.08.2012г. по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Центральная» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Октябрьская, 22) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в присутствии представителя ООО «Управляющая компания «Центральная», представителя ООО «Единый расчетно-кассовый центр», представителя заявителей ТСЖ «Крепость»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 09.07.2012г. поступило заявление от жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174, по вопросу обоснованности начисления платы за электроэнергию, потребленную в местах общего пользования, за октябрь, ноябрь 2011г., январь, февраль, апрель, май 2012г., и платы за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, потребленное в местах общего пользования в январе, феврале, апреле, мае 2012г. (согласно общедомовым счетчикам), и выставлении в счет-квитанциях в графе «Плата по коллективному прибору учета» платы в рублях, а не в метрах кубических. По мнению заявителей, в вышеуказанном жилом доме не установлен общедомовой прибор учета горячего и холодного водоснабжения.

По результатам анализа заявления Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 09.08.2012г. возбуждено дело № 27 в отношении ООО «Управляющая компания «Центральная» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 09.08.2012г. рассмотрение дела № 28 назначено на 14-30 часов 22.08.2012г. В связи с поступившим 22.08.2012г. ходатайством ООО «Управляющая компания «Центральная» рассмотрение дела было отложено на 31.08.2012г. на 11-00 часов. Определением об отложении рассмотрения дела № 27 от 31.08.2012г. рассмотрение дела было отложено по ходатайству ООО «Управляющая компания «Центральная» и от ответчика запрошены письменные пояснения о том, кем осуществляется снятие показаний общедомовых приборов учета тепловой, электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения.

На определение об отложении рассмотрения дела № 27 от 31.08.2012г. ООО «Управляющая компания «Центральная» представило письменные пояснения от 03.09.2012г. в которых указало, что показания общедомовых приборов учета тепловой, электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения снимают ресурсоснабжающие организации совместно с представителем управляющей компании. При снятии общедомовых приборов учета представитель ТСЖ

«Крепость» не присутствует, т.к. согласно п. 3.2.2 договора управления многоквартирным домом от 01.01.2012г., заключенного между управляющей компанией и ТСЖ «Крепость», управляющая компания вправе привлекать по договорам от своего имени иных лиц на осуществление работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. В связи с чем, управляющая компания заключила договор с ООО «СистемСервис» на обслуживание в том числе и снятие общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения.

В виду того, что целью договора управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования и проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов владения, пользования в установленных законодательством пределах, распоряжения указанным имуществом, заключение и сопровождение договоров на обеспечение коммунальными ресурсами в интересах и за счет ТСЖ, то управляющая компания на основании договоров с ресурсоснабжающими организациями и организациями, обслуживающими общедомовые приборы учета, в их присутствии снимает показания общедомовых приборов учета и составляет акты ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета. В связи с чем, управляющая компания для данных услуг не привлекает представителей ТСЖ, кроме того в случае каких либо спорных вопросов ТСЖ не принимают участия и не несут ответственность по договорам, заключенным между управляющей компанией и третьими лицами, касающихся обслуживания (содержания) общего имущества многоквартирного дома.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Алтайского республиканского УФАС России, изучив материалы дела, заслушав лиц участвующих в деле, пришла к выводу:

1. В многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174 создано и зарегистрировано 13.05.2009г. товарищество собственников жилья «Крепость».

2. В рамках рассмотрения заявления жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174, был проведен анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке по управлению многоквартирными домами в МО «Город Горно-Алтайск» за 2011 год, по результатам которого составлен обзор.

Обзор состояния товарного рынка по управлению многоквартирными домами в МО «Город Горно-Алтайск» за 2011 год Управлением проведен с целью определения доли и положения ООО «УК Центральная» 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 рынка является комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, 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 № 174 по пр. Коммунистическому, МО «Город Горно-Алтайск» являются границы, ограниченные местом расположения данного многоквартирного жилого дома с прилегающей территорией, находящегося в управлении управляющей организацией ООО «УК Центральная».

На территории МО «Город Горно-Алтайск» присутствует совокупность локальных рынков по управлению многоквартирными домами в границах тех многоквартирных жилых домов и прилегающим к ним территориям, на которых предоставляет данные услуги каждый из хозяйствующих субъектов, предоставляющих комплекс услуг по управлению многоквартирным жилым домом.

Перечень организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирным домом № 174 по пр. Коммунистическому, МО «Город Горно-Алтайск» в 2011г. состоит из единственного хозяйствующего субъекта ООО «УК Центральная» с долей 100%.

Таким образом, ООО «УК Центральная» согласно пункту 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции является хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174, и на его деятельность распространяются запреты, установленные статьей 10 Закона о защите конкуренции.

Между ООО «УК Центральная» и ТСЖ «Крепость» заключен договор управления многоквартирным домом от 30.12.2009г., который 01.01.2012г. заключен на новый срок.

3. ООО «УК Центральная» заключило с ООО «ЕРКЦ» агентский договор оказания услуг от 12.03.2012г. № 1, по которому агент от своего имени, по поручению и за счет Принципала организует действия по осуществлению расчетов, начислений и сбору платежей с потребителей за предоставляемые жилищно-коммунальные и иные услуги на дома находящиеся под управлением принципала в виде: содержания жилья, отопление помещений, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз сухого бытового мусора, вывоз жидких бытовых отходов, проведение капитального ремонта и установки общедомовых приборов учета.

Согласно пункту 2.1.2 договора, Агент (ООО «ЕРКЦ») обязан от своего имени, ежемесячно в порядке определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ, осуществлять расчеты и от имени Принципала (ООО «УК Центральная») выставлять к оплате потребителям платежные документы в виде счет-квитанций и счет – фактур.

Согласно пункту 5.5 договора, ответственность за правильность начисления платы за жилищно-коммунальные услуги несет Агент.

Однако, пункт 2.1.2 агентского договора указывает, что агент обязан от своего имени, ежемесячно в порядке определенном правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ, осуществлять расчеты от имени Принципала, выставлять к оплате потребителям платежные документы в виде счет-квитанций и счет-фактур.

Исходя из вышеперечисленного, ООО «УК Центральная», осуществляет управление многоквартирным жилым домом № 174 по пр. Коммунистическому МО «Город Горно-Алтайск», в том числе осуществляет содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, оплата за содержание которого осуществляется собственниками жилых помещений в ООО «УК Центральная», а ООО «ЕРКЦ» осуществляет начисление и сбор платы за коммунальные услуги.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006г., (далее – Правила № 307) регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

В соответствии с пунктом 3 Правил № 307 Исполнителем может быть управляющая организация, приобретающая коммунальные ресурсы.

На основании договора управления многоквартирным домом от 01.01.2012г. исполнителем по отношению к многоквартирному дому по адресу: г.Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174 является ООО «УК Центральная».

В соответствии с пунктом 3.1.8 управляющая компания обязана осуществлять начисление платежей владельцам помещений за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов осуществлять не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

Часть 1 статьи 1005 Гражданского кодекса РФ (агентский договор) предусматривает, что по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

Следовательно, исходя из условий договора управления от 01.01.2012г. ответственность за надлежащее управление многоквартирным домом, в том числе начисление платы за коммунальные услуги, потребленные в местах общего пользования, лежит на ООО «УК Центральная», а не на ООО «ЕРКЦ».

4. Из представленных ООО «УК Центральная» счет-квитанций следует, что жильцы вышеуказанного многоквартирного дома оплачивают коммунальные платежи на основании показаний индивидуальных приборов учета.

Согласно письму ООО «Управляющая компания Центральная» вх. № 1919 от 08.08.2012г. узел учета тепловой энергии (теплоснабжение, горячее водоснабжение) допущен в эксплуатацию, о чем 01.10.2011г. составлен Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии. Согласно Акту проведения осмотра и пломбировки счетчиков холодной воды от 01.03.2012г. предыдущий счетчик холодной воды был проверен 12.10.2009г. Данная информация подтверждается представленными ОАО «Водопроводно-канализационное хозяйство» и ОАО «Горно-Алтайское жилищно-коммунальное хозяйство» документами.

Таким образом, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174 учет горячего, холодного водоснабжения, теплоснабжения осуществляется как индивидуальными, так и общедомовыми приборами учета.

5. Пунктом 14 Правил № 307 определено, что расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Из подпункта в) пункта 38, указанных правил, следует, что в платежном документе указывается оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод.

В соответствии с подпунктом г) пункта 38 Правил № 307 в платежном документе указываются объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета - указывается исполнителем исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отведенных сточных вод, рассчитанных в соответствии с настоящим разделом.

Поэтому, ООО «УК Центральное» в графе «Плата по коллективному прибору учета» должно в обязательном порядке указывать объем потребленного коммунального ресурса в натуральном выражении (в литрах, метрах кубических и т.д.). Однако ООО «УК Центральная» при предъявлении счет-квитанций за январь, февраль, апрель, май 2012г. это сделано не было.

Кроме того, ООО «Управляющая компания «Центральная» начисляет плату по показаниям общедомовых (коллективных) приборов учета не за расчетный период, как указано в счет-квитанции, а за предшествующий период (например, счет-квитанция предъявлена за май, а начисление платы осуществляется по показаниям коллективных приборов учета за апрель).

Представитель ООО «Управляющая компания «Центральная» Кебекова Л.М. пояснила Комиссии УФАС по РА, что управляющей компанией показания общедомовых приборов учета снимаются 30 числа расчетного месяца, квитанции в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006г. направляются собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее 1 числа, следующего за расчетным месяцем. Поэтому управляющая компания физически не в силах предъявлять плату по общедомовым прибором

учета в текущем расчетном периоде.

6. Согласно части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Учитывая, что ООО «Управляющая компания «Центральная» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирным домом № 174 по пр. Коммунистическому, МО «Город Горно-Алтайск», то действия лица нарушают положение части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции в связи с предъявлением жителям многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174 в счет-квитанциях в графе «Плата по коллективному прибору учета» стоимости потребленного коммунального ресурса в рублях (за исключение электрической энергии), без указания фактически потребленного объема ресурса в натуральном выражении, а также предъявление в счет-квитанциях платы по показаниям общедомовых (коллективных) приборов учета не за расчетный период, как указано в счет-квитанции, а за предшествующий период, что противоречит подпункту г) пункта 38 Правил о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, и ущемляет интересы жильцов.

С 01.09.2012г. вступили в действие Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, предусматривающие иной порядок расчета и начисления платы за коммунальные услуги, а также новую [форму](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг существенно отличающуюся от применявшейся ранее. На основании изложенного Комиссия Управления ФАС по Республике Алтай считает нецелесообразным выдавать ответчику предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

На основании изложенных обстоятельств 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»,

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 «Центральная» занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174.

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

Нарушение выразилось в предъявлении жителям многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 174 в счет-

квитанциях в графе «Плата по коллективному прибору учета» стоимости потребленного коммунального ресурса в рублях (за исключение электрической энергии), без указания фактически потребленного объема ресурса в натуральном выражении, а также предъявление в счет-квитанциях платы по показаниям общедомовых (коллективных) приборов учета не за расчетный период, как указано в счет-квитанции, а за предшествующий период, что противоречит подпункту г) пункта 38 Правил о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, и ущемляет интересы жильцов.