

## РЕШЕНИЕ

### по делу о нарушении антимонопольного законодательства

№ 138-ФАС52-03/12

25 июля 2012 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в следующем составе:

Председатель  
комиссии

- Ю.Н. Гребнев, заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

- Р.Ю. Довгаль, начальник отдела контроля естественных монополий;

- М.Б. Марков, главный государственный инспектор отдела контроля естественных монополий;

- М.В. Горохова, ведущий специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, -

с участием:

- Ахмолиной М.А. - заявителя;  
представителя ООО «ПИК-Комфорт»

- Фариной О.Ю. -  
(доверенность от 02.04.2012 №216);  
представителя ООО «ПИК-Комфорт»

- Яшмолкина О.А. -  
(доверенность от 01.02.2012 №179), -

рассмотрев дело №138-ФАС52-03/12 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (117105, город Москва, Варшавское шоссе, дом 16, корп. 2, ИНН 7701208190) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **установила:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области обратилась Ахмолина Марина Александровна с заявлением на

действия ООО «ПИК-Комфорт», связанные с обоснованностью применения управляющей организацией тарифов при определении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В ходе рассмотрения заявления в действиях ООО «ПИК-Комфорт» обнаружены признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 8 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган принял решение о возбуждении в отношении ООО «ПИК-Комфорт» дела №138-ФАС52-03/12 о нарушении антимонопольного законодательства, о чем на основании части 12 статьи 44 поименованного закона руководителем Управления издан приказ от 01.03.2012 №74 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства».

На заседании комиссии заявитель пояснил, что в платежных документах, выставляемых ему управляющей организацией и отображающих денежные обязательства Ахмолиной М.А. перед ООО «ПИК-Комфорт», содержатся, помимо услуг по содержанию и ремонту общего имущества, услуги по вывозу крупногабаритного мусора, освещение мест общего пользования. По мнению заявителя, оказание искомых видов услуг включается в плату за содержание и ремонт общего имущества, размер которой устанавливается органом местного самоуправления. В связи с чем размер платы при указанном расчете за жилое помещение является завышенным.

Представители ответчика пояснили, что вывоз крупногабаритного мусора является дополнительной услугой, от которой собственники помещений могут отказаться, направив в управляющую организацию соответствующее заявление. Плата за освещение мест общего пользования является платой за реализацию электрической энергии, потребляемой в местах общего пользования, в связи с чем она не может входить в состав затрат на содержание и ремонт общего имущества. При определении размера платы за отопление управляющая организация применяет нормативы, установленные органом местного самоуправления, поскольку в рассматриваемом многоквартирном доме отсутствует общедомовой прибор учета тепловой энергии. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества установлен также органом местного самоуправления, который используется при расчетах с заявителем, поскольку собственниками помещений до настоящего времени не выбран способ управления многоквартирным домом.

*Комиссия, заслушав объяснения представителей заявителей, ответчика, проанализировав материалы дела, приходит к следующему.*

1. В соответствии с частью 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, в том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми

актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования); нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Комиссией Нижегородского УФАС России установлено, что ответчик в границах территории земельного участка, на котором расположен рассматриваемый многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом для собственников помещений, занимает долю свыше 50 процентов.

К материалам настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства приобщен Аналитический отчет от 06.02.2012, составленный по результатам анализа состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирным домом для собственников помещений. Анализ проведен в соответствии с [Порядком](#) проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 №220.

С учетом изложенного действия ООО «ПИК-Комфорт» могут быть предметом рассмотрения и оценки антимонопольного органа.

**2.** Как установлено комиссией, 29 сентября 2010 года введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Плотникова (пристрой к жилым домам №34 по ул.Школьная и №27 по ул.Челюскинцев) (разрешение администрации города Нижнего Новгорода на ввод в эксплуатацию от 29.09.2010 №RU52303000-97).

Согласно договору от 14.04.2011 №35/04-11 на обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Школьная, д.36, заключенному между ЗАО «ПИК-Регион» и ООО «ПИК-Комфорт», ответчиком осуществляется управление рассматриваемым многоквартирным домом (предоставляются жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, а также осуществляет текущий ремонт и техническое обслуживание дома).

25.01.2012 между ЗАО «ПИК-Регион» и Ахмолиной Мариной Александровной заключен договор купли-продажи квартиры №ПЛ/3/10/2(2), расположенной в многоквартирном доме по адресу: г.Нижний Новгород, улица Школьная, дом 36, которая передана в собственность заявителю 03 февраля 2012 года (акт передачи к договору купли-продажи квартиры №ПЛ/3/10/2(2) от 25.01.2012).

В последующем – 13 февраля 2012 года – на основании акта приема-передачи квартиры к договору купли-продажи от 25.01.2012 №ПЛ/3/10/2(2) между заявителем и ответчиком заключен договор управления рассматриваемым многоквартирным домом №119, в соответствии с которым ООО «ПИК-Комфорт» приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

В порядке пункта 4.16 названного договора управления №119 от 13.02.2012 ответчик ежемесячно с февраля 2012 года направляет заявителю платежные документы, содержащие денежные обязательства за такие услуги как: содержание и ремонт общего имущества с лифтом без мусоропровода (тариф – 20,36 руб./м<sup>2</sup>), отопление (размер платы – 1361 руб. 60 коп. в месяц), электроэнергия на освещение мест общего пользования (тариф – 1,61 руб./кВт.). Однако в платежном документе за март 2012 года, помимо платы за указанные услуги, содержится плата за вывоз крупногабаритного мусора, которая исключена в платежном документе за май 2012 года путем осуществления соответствующего перерасчета.

Заявитель, полагая, что платежные документы содержат необоснованные денежные обязательства перед управляющей организацией обратился с соответствующим заявлением в антимонопольный орган.

**3.** В силу части 1 и 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает, в том числе, у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в частности, плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, с момента возникновения права собственности на жилое помещение граждане обязаны вносить плату за коммунальные услуги и за жилое помещение, которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управление рассматриваемым многоквартирным домом осуществляет ООО «ПИК-Комфорт» на основании договора от 14.04.2011 №35/04-11 на обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Школьная, д.36, заключенного между ЗАО «ПИК-Регион» и ООО «ПИК-Комфорт».

С учетом положений названного договора и в связи с переходом права собственности Ахмолиной М.А. на жилое помещение в рассматриваемом многоквартирном доме между заявителем и ответчиком 13 февраля 2012 года заключен договор управления многоквартирным домом №119.

Таким образом, до момента принятия собственниками помещений решения о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией для Ахмолиной М.А. является ответчик по делу.

**3.1** Перечень работ по содержанию общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома установлен пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491). Указанный перечень не содержит осуществление таких работ как вывоз крупногабаритного мусора, в связи с чем названные работы выполняются за рамками оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

В платежном документе за март 2012 года ответчиком отражено денежное обязательство заявителя по оплате домоуправляющей организации такой услуги как вывоз крупногабаритного мусора в размере 488,69 руб. Однако в связи с несогласием Ахмолиной М.А. с начислением указанной суммы, ответчиком на основании распоряжения от 03.05.2012 №05/07-д/п в платежном документе за май 2012 года произведен перерасчет, и задолженность Ахмолиной М.А. перед управляющей организацией за данную услугу исключена. В материалы дела также представлены доказательства аналогичной ситуации по исключению платы за вывоз крупногабаритного мусора путем ее перерасчета с иным собственником помещения в рассматриваемом многоквартирном доме на основании его соответствующего заявления.

Таким образом, комиссией Нижегородского УФАС России не установлено факта навязывания заявителю оказания дополнительной услуги, связанной с вывозом крупногабаритного мусора и не относящейся к договору управления многоквартирного дома.

**3.2** Как полагает заявитель, освещение мест общего пользования относится к работам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества.

Из платежных документов, содержащих денежные обязательства заявителя за освещение мест общего пользования, следует, что расчет платы произведен ответчиком исходя из потребления электрической энергии в местах общего пользования.

Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.12.2010 №7210 установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, в приложении №2 к которому указано, что в размер платы не включена стоимость электрической энергии, подаваемой на работу приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, стоимость электрической энергии, потребляемой на освещение мест общего пользования, не включена в размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Более того, согласно разъяснениям Министерства регионального развития Российской Федерации, изложенным в письме от 18.06.2007 №11356-ЮТ/07, в составе платы за коммунальные услуги оплачиваются коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях общего пользования.

Используемое в [подпункте «б» пункта 11](#) Правил №491 понятие «освещение помещений общего пользования» неравнозначно понятию «потребление электрической энергии на работу приборов освещения и оборудования помещений общего пользования».

Понятие «освещение помещений общего пользования», указанное в [подпункте «б» пункта 11](#) Правил №491, трактуется в соотнесении с [подпунктом «з» пункта 11](#) Правил №491 (то есть как содержание и ремонт электросетей многоквартирного дома, светильников, то есть выполнение работ по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования), а также с [пунктом 13](#) Правил предоставления коммунальных услуг («обеспечение готовности к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»).

Таким образом, потребление электрической энергии на работу приборов освещения и оборудования помещений общего пользования не относится к перечню работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

**3.3** Как указано выше, постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.12.2010 №7210 установлена плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, в размере 20 руб. 36 коп. (с НДС) со всеми видами благоустройства, с лифтом и без мусоропровода (18,09 руб. - (15,25 руб. - 14,41 руб.)). Указанный размер платы применяется ответчиком при расчетах с заявителям.

Таким образом, ответчик не превышает и не занижает величину тарифа, установленную уполномоченным органом.

В силу пункта 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее – Правила №307), управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг.

В порядке статьи 49 Правил №307 ответчик заключил с ресурсоснабжающими организациями соответствующие договоры для предоставления потребителям коммунальных услуг (в частности, договор энергоснабжения №1630/1/1, заключенный 15.03.2011 между ООО «ПИК-Комфорт» и ЗАО «Волгаэнергосбыт»).

В соответствии с пунктом 19 Правил №307 при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях для отопления определяется по формуле:

□,

где:

- общая площадь i-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);
- норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м);
- тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО](#) □ м Российской Федерации (руб./Гкал);

Площадь жилого помещения Ахмолиной М.А. составляет 64,5 м<sup>2</sup>.

Решением региональной службы по тарифам Нижегородской области от 30.11.2011 №57/11 для ЗАО «Волгаэнергосбыт» утвержден тариф в размере 1266,45 руб./Гкал.

Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 29.06.2009 №3019 утвержден норматив потребления услуг по теплоснабжению в размере 0,01667 руб./м<sup>2</sup> для 5-9 этажного многоквартирного дома.

Таким образом, размер платы за отопление для Ахмолиной М.А. составляет 1 361 руб. 60 коп. (64,5м<sup>2</sup>×0,01667× 266,45руб./Гкал).

При расчетах с заявителем за такой коммунальный ресурс как освещение мест общего пользования ответчик применяет тариф в размере 1,61 руб./кВт.ч (платежные документы за период февраль-май 2012 года).

Названный размер тарифа утвержден решением региональной службы по тарифам Нижегородской области от 29.04.2011 №15/2 «Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории население по Нижегородской области».

Таким образом, в действиях ответчика, связанных с применением при расчетах с заявителем тарифов на коммунальные ресурсы и нормативов их потребления, отсутствует нарушение требований части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

На основании изложенного комиссия приходит к итоговому выводу о том, что в действиях ответчика отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

С учетом изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

**решила:**

рассмотрение дела №138-ФАС52-03/12 о нарушении части 1 статьи 10

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Комфорт» (117105, город Москва, Варшавское шоссе, дом 16, корп. 2, ИНН 7701208190) прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях данного общества.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Нижегородской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

**Председатель комиссии**

\_\_\_\_\_ **Ю.Н. Гребнев**

**Члены комиссии**

\_\_\_\_\_ **Р.Ю. Довгаль**

\_\_\_\_\_ **М.Б. Марков**

\_\_\_\_\_ **М.В. Горохова**