

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного, рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства №А-296/10-11 в отношении ООО «УК «Партнер» <...> по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в начислении ООО «УК «Партнер», занимающим доминирующее положение в многоквартирных домах, собственникам жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленном теплосчетчике,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступило обращение жильцов дома №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан на действия ООО «УК «Партнер», осуществляющего хозяйственную деятельность по оказанию услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, при начислении платы за тепловую энергию.

В ходе анализа представленных документов в действиях ООО «УК «Партнер» были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан от 25.10.2011 №495 в отношении ООО «УК «Партнер» возбуждено дело №А-296/10-11 по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в начислении ООО «УК «Партнер», занимающим доминирующее положение в многоквартирных домах, собственникам жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленном теплосчетчике.

Определением о назначении дела №А-296/10-11 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 26.10.2011 у ООО «УК «Партнер» были запрошены:

мотивированное обоснование начисления ООО «УК «Партнер» платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленных теплосчетчиках собственникам жилых помещений многоквартирного дома №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

мотивированное обоснование не проведения корректировки размера платы за тепловую энергию в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

Рассмотрение дела было назначено на 14.11.2011. В связи с необходимостью предоставления дополнительных материалов, а также по ходатайствам лиц, участвующих в рассмотрении дела, рассмотрение дела несколько раз откладывалось.

В ходе проверки у ООО «УК «Партнер» также были запрошены документы, касающиеся установки и введения в эксплуатацию теплосчетчиков в многоквартирных домах, находящихся в ведении ООО «УК «Партнер», сведения о проведении корректировки платы за тепловую энергию, дата и время проведения корректировки.

Позиция ООО «УК «Партнер», изложенная в письме от 15.09.2011 №195, такова:

Предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляются жильцам многоквартирного дома №1 по ул. Лазурная, на основании заключения с ними договоров управления многоквартирным домом, который заключается с жильцами на основании протокола общего собрания собственников помещений жилого дома, на повестки дня которого стоит вопрос о способе управления многоквартирным домом и выбор управляющей компании.

Плата за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, начисляемые ООО «УК «Партнер», жильцам, проживающим в обслуживаемом ООО «УК «Партнер» доме, проводится по тарифам, утвержденным Государственным комитетом Республики Башкортостан по тарифам и решением Совета городского округа город Стерлитамак.

Размер платы за содержание и текущий ремонт и общедомового имущества в многоквартирном доме утверждается на основании: п.1 и п.2 с.154, п.7 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации и протокола общего собрания собственников помещений жилого дома, по вопросу повестки дня об утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, предложенной ООО «УК «Партнер», в соответствии с составленной сметой и планом работ на будущий год, с расшифровкой тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества.

Плата и размер за капитальный ремонт утверждается на основании п.1 и п.2 с.154, п.2 и п.3 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации и протокола общего собрания собственников помещений жилого дома, по вопросу повестки дня об утверждении тарифа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на один год.

Плата за отопление в многоквартирных домах начисляется на основании постановления Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам соответственно на отопительный сезон 2010-2011 года №1502 от 30.11.2010 «О тарифах на тепловую энергию для потребителей ООО «Башкирские распределительные тепловые сети».

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, ООО «УК «Партнер» производится в соответствии с действующим законодательством, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307.

Решением общего собрания собственников многоквартирного дома применяются расчеты за отопление ежемесячно, в течение всего календарного года, а не только в отопительный сезон.

Плата за тепловую энергию в многоквартирном доме корректируется один раз в год, то есть ООО «УК «Партнер» в начале года производит перерасчет платы за отопление за предыдущий год, применяя для этого иную формулу.

На основании акта о перерасчете по оплате тепловой энергии по итогам года жильцам дома №1 по ул. Лазурная произведен перерасчет за тепловую энергию за 2010 год в феврале 2011 года. Общедомовой прибор учета установлен застройщиком дома и введен в эксплуатацию 02.03.2009.

Плата за тепловую энергию, горячее и холодное водоснабжение начисляется ООО «УК «Партнер» в соответствии и с учетом требований п.21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307.

Многоквартирный дом №1 по ул. Лазурная оборудован общедомовым прибором учета ХВС, который точно фиксирует качество воды, потребленной домом. В случае, если количество потребленной воды по общедомовому прибору учета больше чем сумма показаний, указанных в совокупности в счетах-извещениях жильцами дома, то разница распределяется между всеми жильцами и корректируется в соответствии с п.23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам).

В связи с тем, что в доме ежегодно возникают потери в системе ХВС, то разница между фактически потребленной тепловой энергией и начисленной автоматически шла на возмещение затрат управляющей компании по ХВС, а доначисления по холодному водоснабжению жильцам дома не производилась.

№ п/п	Адрес многоквартирного дома, находящегося в ведении ООО «Партнер»	Дата установки теплосчетчика ввведения в эксплуатацию	Предъявлено Филиал БАШРТС в Стерлитамак	Начислено	Оплачено	Сведения о проведении корректировки платы за отопление	Дата проведения корректировки, период проведения корректировки
1	2	3	4	5	6	7	8
2009 год	ул. Лазурная, 1	02.03.2009	1 208 993, 95	1 314 115, 34	278 849, 85	Взаиморасчет по ХВС	12.01.2011
2010 год	ул. Лазурная, 1	02.03.2009	1 556 511, 13	1 787 922, 32	734 341, 98	11,86 руб. за 1 кв.м.	Февраль 2011 года

Позиция ООО «УК «Партнер», изложенная в письме от 31.10.2011 №230, такова, что жилой многоквартирный дом №1 по ул. Лазурная подключен к тепловым сетям энергоснабжающей организацией по независимой схеме. Обеспечение тепловых нагрузок отопления и ГВС осуществляется через теплообменники. В доме имеется коммерческий узел учета тепловой энергии, установленный на вводе тепловой сети до места распределения тепловых нагрузок. Учет холодной воды, используемой на нужды холодного водоснабжения и воды, подогреваемой в теплообменнике ГВС осуществляется единым водосчетчиком.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

Из содержания обращения жильцов следует, что многоквартирный дом №1 по ул.Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан был сдан в эксплуатацию в 2006 году. С данного момента управляющей компанией отчетные собрания с жильцами дома не проводились. С 01.01.2011 ООО «УК «Партнер» повысила тариф на «содержание и текущий ремонт» в размере 15,41 руб. за 1 кв.м. без проведения собрания с собственниками, но проверкой установлено наличие протокола собрания от 16.01.2011 об утверждении тарифов на «содержание и текущий ремонт» в размере 15,41 руб. за 1 кв.м. и «капитальный ремонт» в размере 5 руб. за 1 кв.м. В феврале 2011 года ООО «УК «Партнер» вновь проигнорировало заявление собственников о проведении собрания для обсуждения тарифов по оплате жилищно-коммунальных услуг на 2011 год и предоставлении информации о расчетах тарифа на «содержание и текущий ремонт». Оплата за отопление собственниками с 2007 по 2011 год производится по общегородскому тарифу 15, 08 руб. за 1 кв.м. несмотря на то, что в доме установлены приборы учета (в доме имеется индивидуальный блочный узел). ООО «УК «Партнер» производит оплату потребляемой собственниками тепловой энергии в ООО «БашРТС» по приборам учета.

ООО «УК «Партнер» зарегистрировано в качестве юридического лица 31.08.2006.

В ведении ООО «УК «Партнер» находится многоквартирный дом №1 по ул.Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, в котором 02.03.2009 установлен и введен в эксплуатацию застройщиком общедомовой прибор учета.

В силу ч.9 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации и письму Министерства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.11.2009 №07-160/3453 многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч.9 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст.5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «УК «Партнер» занимает в доме №1 по ул.

Лазурная, который находятся в его управлении, доминирующее положение. Начисляя собственникам жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленном теплосчетчике, ООО «УК «Партнер» злоупотребляет своим доминирующим положением в указанном многоквартирном доме, при котором ущемляются права и интересы жителей г. Стерлитамак Республики Башкортостан – собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании изложенного следует, что многоквартирный дом №1 по ул.Лазурная в с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан может управляться только одной управляющей организацией, расположенной в зоне гарантирующей ответственности ООО «УК «Партнер», после заключения договора управления многоквартирным домом собственниками жилого помещения с управляющей организацией, которая в свою очередь является единственной, оказывающей жилищно-коммунальные услуги жильцам в указанном многоквартирном доме, закрепленном за ООО «УК «Партнер», то есть для собственников жилых помещений в указанном многоквартирном доме, на период срока действия договора, данная управляющая организация является единственной.

В соответствии с ч.1 ст.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.

Как указано в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 20.03.2007 № 4989-СК/07 в соответствии с п. 3 и подп. «а» - «г» п.49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов, и одновременно за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Следовательно, ООО «УК «Партнер», в силу вышеуказанных актов, является единственным исполнителем коммунальных услуг для собственников многоквартирного дома №1 по ул.Лазурная в с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

Исходя из норм статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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. Положение хозяйствующего субъекта признается доминирующим, если его доля на рынке определенного товара составляет более 35%.

Таким образом, управляющая организация в управляемом ею многоквартирном доме занимает доминирующее положение.

Комиссией установлено, что управляющей организацией в многоквартирном доме №1 по ул.Лазурная в с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан является ООО «УК «Партнер». Соответственно ООО «УК «Партнер» занимает доминирующее положение на рынке управления эксплуатацией жилого фонда в многоквартирном доме №1 по ул.Лазурная в с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

Согласно ст. 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства является основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с п.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

Исходя из содержания данных правовых норм, на собственниках помещений в многоквартирном доме лежит обязанность выбора лишь одного способа управления многоквартирным домом.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирных домах, выбрав способ управления домом, в силу закона обязаны передать весь комплекс полномочий по управлению домом, в том числе по представлению коммунальных услуг, управляющей организации.

С 15 августа по 15 сентября 2011 года в многоквартирном доме №1 по ул.Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан было проведено общее собрание собственников помещений по вопросу установления дополнительного прибора учета – общедомового прибора учета тепловой энергии и теплоносителя в системе ГВС за счет средств, собранных по статье капитального ремонта данного дома. По итогам голосования принято решение дополнительный прибор учета не устанавливать (79,4%).

Согласно письму ООО «СТР-Монтаж» в адрес директора ООО «УК «Партнер» от 11.05.2011 №11 по поводу установки приборов учета тепловой энергии и расхода теплоносителя в систему горячего водоснабжения, жилой дом №1 по ул. Лазурная в с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан подключен к тепловым сетям энергоснабжающей организацией по независимой схеме. Обеспечение тепловых нагрузок отопления и ГВС осуществляется через теплообменники. Имеется коммерческий узел учета тепловой энергии, установленный на вводе тепловой сети до места распределения тепловых нагрузок. Учет холодной воды, используемой для нужд холодного водоснабжения и воды, подогреваемой в теплообменнике ГВС, осуществляется единым водосчетчиком.

Установка дополнительного узла учета тепловой энергии в системе ГВС не имеет практического смысла, так как согласно п.1.6. Правил учета тепловой энергии и теплоносителя показания дополнительно установленных приборов не используются при взаимных расчетах между потребителем и энергоснабжающей организацией.

Для технологических собственных нужд возможна установка дополнительного узла учета ГВС, однако судить о количестве потребленной тепловой энергии и израсходованного теплоносителя при этом можно лишь относительно. В связи с тем, что теплообменник ГВС имеет два режима работы (зимний и летний) установка приборов на внутренней системе (непосредственно на трубопроводах ГВС) не учитывает потери тепла в теплообменнике и трубопроводах до теплообменника, потери тепла при этом могут составлять 5-10%. Кроме того, измерение расхода тоже осуществляется с регламентированной погрешностью (до 2% на каждый расходомер).

Таким образом, установка дополнительного узла учета в системе ГВС может служить лишь для оценки доли распределения тепловых нагрузок и не может служить для взаимных коммерческих расчетов.

Стоимость установки дополнительного узла учета в системе ГВС составит примерно 106 809 руб. Данная стоимость не включает стоимость проектирования ввиду не обязательности выполнения проекта. В случае востребованности проекта его стоимость составит 12 814 руб.

Письмом от 14.11.2012 №240 ООО «УК «Партнер» просит ООО «Энергоавтоматика» разъяснить каким образом произвести расчет количества тепловой энергии, затраченной на нужды ГВС в жилом доме №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета и тепла.

Письмом от 17.11.2011 №312 ООО «Энергоавтоматика» сообщает ООО «УК «Партнер», что в жилом доме №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан в системе ГВС предусмотрен теплообменник для подогрева холодной воды на нужды ГВС. Поэтому, чтобы посчитать, сколько тепловой энергии израсходовано на подогрев холодной воды, необходимо установить теплосчетчик на тепловой сети до теплообменника с установкой расходомера на линии холодной воды, идущей на нужды ГВС.

Согласно расчету, представленной <...>, за 2010 год по кв. №120 в жилом доме №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, данные тепловой энергии по показаниям прибора учета за 2010 год составляют $(1\ 856,588 + 681,075) = 2\ 537,663$ Г/кал; $2\ 537,663 * 613,36$ Г/кал = 1 556 500, 90 руб. на весь дом №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан; $1\ 556\ 500,90 : 11\ 009$ кв.м. = 141, 39 руб. тариф за 1 кв.м., где 11 009 – общая площадь дома №1 по ул.Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан; $73,7$ кв.м. * 141, 39 = 10 420, 44 руб., где 73,7 кв.м. – площадь квартиры. Очевидно, что оплата тепловой энергии (отопление и горячее водоснабжение) за 2010 год должны быть произведены на сумму 10 420, 44 руб. Фактически, за 2010 год Маркиной В.И. оплачены 11 391, 22 (отопление) + 3 026 (горячая вода) = 14 417, 12 руб. Разница, которая подлежит возврату <...> за 2010 год составляет $14\ 417,12 - 10\ 420,44 = 3\ 996,68$ руб.

Письмом от 31.05.2011 №132 в Государственную жилищную инспекцию Республики Башкортостан ООО «УК «Партнер» гарантировало произвести корректировку платы собственникам помещений за отопление и приготовление горячей воды в жилом доме №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан в срок до 01.09.2011. Начисление платежей собственникам помещений за электроэнергию на общедомовые нужды будет произведена в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам с 01.07.2011.

Отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, 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 регулируются и устанавливаются Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Пунктом 22 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам предусмотрено, что при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Согласно подпункту б) пункта 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам при оборудовании многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета помещений в таком доме размер платы за отопление жилого и нежилого помещений, оборудованных или не оборудованных индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета, определяется в соответствии с [подпунктом 2](#) пункта 3 приложения №2 к настоящим Правилам.

При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установлен порядок расчета стоимости коммунальных услуг, который управляющей организацией нарушен.

Согласно данным правилам, при наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (п. 16).

Исполнителем коммунальных услуг является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Исполнителем коммунальных услуг могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Исполнителем коммунальных услуг в соответствии с п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам при управлении многоквартирным домом управляющей организацией является управляющая организация.

Таким образом, ООО «УК «Партнер» неправомерно начисляло и взимало с собственников жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная в с.Марийинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовыми приборами учета, плату за тепловую энергию.

В силу ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам под коммунальными услугами понимается деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. То есть, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

В соответствии с чч. 1, 2, 7 с. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления многоквартирным домом 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.

Согласно акту взаиморасчета платы за коммунальные услуги по итогам 2009 года за 2009 год от 12.01.2010 ООО «УК «Партнер» предъявлено ООО «Баштеплосбыт» за тепловую энергию и

подпитку на сумму 1 208 993, 95 руб. Начисления собственникам квартир дома №1 по ул. Лазурная за отопление и подогрев горячей воды составили 1 314 115, 34 руб. Разница между фактически потребленной тепловой энергией и предъявленной населению составила 105 121, 39 руб. Убытки от потерь в сети ХВС дома №1 по ул. Лазурная составили 10 451 кв.м. на сумму 105 450, 59 руб.

Согласно акту перерасчета платы за коммунальные услуги по итогам 2010 года за 2010 год от 14.01.2011 ООО «УК «Партнер» предъявлено ООО «Баштепосбыт» за тепловую энергию и подпитку на сумму 1 556, 511, 13 руб. Начисления собственникам квартир дома №1 по ул. Лазурная за отопление и подогрев горячей воды составили 1 787 922, 32 руб. Разница между фактически потребленной тепловой энергией и предъявленной населению составила 231 481, 20 руб. Убытки от потерь в сети ХВС дома №1 по ул. Лазурная составили 13 245 кв.м. на сумму 156 291, 00 руб. Перерасчет произведен в феврале 2011 года из расчета 11,86 руб./ кв.м.

Согласно акту о перерасчете по оплате тепла по итогам 2010 года от 14.01.2011 в течение 2010 года ООО «УК «Партнер» по счетам-фактурам ООО «Баш-РТС» за отопление в д.№1 по ул. Лазурная с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан было оплачено 1 602 468 руб. Собственникам дома за отопление было начислено 1 701 551 руб. Разница составила 99 083. Подогрев горячей воды составил 31 573 руб. Перерасчет за отопление собственникам многоквартирного дома составил 11,86 руб. за 1 кв.м.

То есть, корректировка по экономии денежных средств за тепловую энергию за 2010 год была произведена в феврале 2011 года.

Из пояснения представителя ООО «УК «Партнер» по данному вопросу следует, что «убытки от потерь в сети ХВС были возмещены за счет передвижки по статьям за теплую энергию. Суммы за тепловую энергию и убытков от потерь в сети ХВС фактически совпадают. Убытки от потерь в сети ХВС в конце года все равно были бы взысканы с собственников помещений указанного дома, поэтому нет разницы, с какой статьи расходов – ХВС и тепловая энергии – возмещать разницу.».

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов является ресурсоснабжающей организацией.

Необходимо отметить, что так как ресурсоснабжающие организации могут быть разными, то «передвижка по статьям за тепловую энергию» должна производиться исключительно с согласия собственников помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

ООО «УК «Партнер» обязано при расчете тарифа на отопление руководствоваться пунктами 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Вместе с тем, ООО «УК «Партнер» производит расчет размера платы за отопление исходя не из показаний приборов учета, а исходя из нормативов потребления тепла на 1 кв.м. жилой и общей площади в месяц по тарифу, рассчитанному на основании постановления Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 30.11.2010 №1502 «О тарифах на тепловую энергию для потребителей ООО «Башкирские распределительные тепловые сети» в городском округе город Стерлитамак» – 15 руб. 08 коп. (стоимость отопления 1 кв.м. общей площади в месяц). Использование данного тарифа управляющей организацией при начислении платы за отопление в многоквартирных домах, оборудованных коллективным (общедомовым) прибором учета, является неправомерным.

Закон об энергосбережении начал действовать с 23.11.2009. То есть у управляющей организации ООО «УК «Партнер» имелась возможность провести собрание собственников помещений в многоквартирных домах и обсудить вопрос об установке приборов учета, необходимых для отдельного учета тепловой энергии отдельно затраченной на отопление и отдельно затраченной на производство горячего водоснабжения. Однако этого сделано не было.

В соответствии с ч.1 ст.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 местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Использование нормативов потребления коммунальных услуг, не утвержденных в установленном порядке Жилищным кодексом Российской Федерации, не допускается.

В соответствии с п.23 Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» следует, что население должно рассчитываться по показаниям индивидуального прибора учета и доле фактического объема услуги, используемой на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета. Фактический объем услуги, используемый на общедомовые нужды, должен распределяться пропорционально расходу электроэнергии по показаниям индивидуальных приборов учета. Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 установлен порядок расчета стоимости коммунальных услуг, который управляющей организацией нарушен.

Согласно п.10 ч.1 ст.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, а именно: нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Таким образом, ООО «УК «Партнер» нарушило п.10 ч.1 ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществления занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом действий, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и или ущемление интересов других лиц, в том числе в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, а именно в начислении собственникам жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с.Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленном теплосчетчике.

Комиссией установлено, что вышеуказанные действия ООО «УК «Партнер» являются злоупотреблением доминирующим положением и нарушением п.10 ч.1 ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч.1 ст.8 Конституции Российской Федерации в государстве гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. В соответствии с ч. 3 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации товары, услуги и финансовые средства свободно перемещаются на всей территории Российской Федерации. Ограничения перемещения товаров и услуг могут вводиться в соответствии с федеральным законом, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей. Ответчики по делу не представили доказательств, что каким-либо федеральным законом введены ограничения перемещения товаров и услуг.

В п.1 ст.10 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Кроме того, в

той же норме отдельно указано, что не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. При этом в ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» содержится специальная по отношению к ст.10 Гражданского кодекса Российской Федерации норма, которая указывает, что запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и(или) ущемление интересов других лиц. Следовательно, любые действия (бездействие) хозяйствующего субъекта, занимающего доминирующее положение на товарном рынке, которые влекут или могут повлечь последствия, указанные в ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», признаются законодателем выходом за пределы субъективных прав, определяющих доминирующее положение хозяйствующего субъекта, т.е. злоупотреблением правом.

На основании ст.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» целями указанного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свобода экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» (далее – Постановление Пленума Высшего арбитражного суда) в отношении действий (бездействия), прямо поименованных в [ч.1 ст.10](#) Закона о защите конкуренции, наличие или угроза наступления соответствующих последствий предполагается и не требует доказывания антимонопольным органом.

На основании ст.39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания. Если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

В п.5 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда от 30.06.2008 №30 указано, что антимонопольный орган в ходе контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, установив факт злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением, принимает меры по прекращению соответствующего нарушения и обеспечению условий конкуренции, а также по привлечению нарушителей к административной ответственности.

Следует отметить, что злоупотребление доминирующим положением заключается в таком поведении хозяйствующего субъекта, при котором ущемляются права другого хозяйствующего субъекта и (или) интересы других лиц.

Антимонопольный орган в соответствии с п.2 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» выдает хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания, в том числе: о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства; о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства; о заключении договоров, об изменении условий договоров или о расторжении договоров в случае, если при рассмотрении антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства лицами, права которых нарушены или могут быть нарушены, было заявлено соответствующее ходатайство, либо в случае осуществления антимонопольным органом государственного контроля за экономической концентрацией.

Таким образом, факт нарушения ООО «УК «Партнер» п.10 ч.1 ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществления занимающим

доминирующее положение хозяйствующим субъектом действий, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и или ущемление интересов других лиц, в том числе в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, а именно в начислении собственникам жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, платы за коммунальные услуги по нормативу за тепловую энергию при установленном теплосчетчике.

Основания для прекращения рассмотрения дела отсутствуют. Рассчитать размер причиненного ответчиками ущерба не представляется возможным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ст.48, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК «Партнер» <...> нарушившим п.10 ч.1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.06 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществления действий, выразившихся в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования на коммунальную услугу за тепловую энергию в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, находящегося в управлении ООО «УК «Партнер», оборудованного общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307.

2. Выдать ООО «УК «Партнер» <...> предписание о прекращении злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

ПРЕДПИСАНИЕ №257-А-296/10-11

Комиссия Башкортостанского УФАС России 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 06.12.2011 (в полном объеме решение изготовлено 20.12.2011) по делу №А-296/10-11 в отношении ООО «УК «Партнер» <...> по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «УК «Партнер» <...> в срок до 30.12.2011 прекратить нарушение пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществления действий, выразившихся в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования на коммунальную услугу за тепловую энергию в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан, находящегося в управлении ООО «УК «Партнер», оборудованного общедомовым прибором учета тепловой энергии в нарушение пунктов 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, путем устранения последствий нарушений антимонопольного законодательства, а именно приведения расчетов с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме №1 по ул. Лазурная, с. Мариинский Стерлитамакского района Республики Башкортостан и находящегося в управлении ООО «УК «Партнер», за тепловую энергию за 2010 год в соответствии с действующим законодательством.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан не позднее пяти дней со дня его

выполнения.