

РЕШЕНИЕ

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Резолютивная часть объявлена 20.10.2011.

В полном объеме решение изготовлено 02.11.2011.

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе: <...> <...> <...> <...> в присутствии: от ООО «УК «Трест жилищного хозяйства» (далее также – ООО «ТЖХ») – <...> – по доверенности от 15.03.2011 №15/03-2011 ЮО; от Заявителей: <...> и <...>; от Администрации ГО г. Стерлитамак РБ – <...> – по доверенности от 20.10.2011 №04-1294, рассмотрев дело № А-216/10-11, возбужденное в отношении ООО «УК «Трест жилищного хозяйства» (юр. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, 75а; почт. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Сакко и Ванцетти, 35а) по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступили обращения жителей г. Стерлитамак: <...>, и <...> (далее также – заявители), на действия управляющей компании ООО «ТЖХ», выразившиеся в неправомерном, по мнению заявителей, начислении платы за электроэнергию на общедомовые нужды (ОДН). Так, ООО «ТЖХ» в марте 2011 года в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг выделило отдельной строкой плату за ОДН. Это отразилось в доначислении жителям в квитанциях дополнительной суммы платежа к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги.

В соответствии с протоколом общего собрания помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Стерлитамак, ул. Артема, 146 от 18.02.2008 способ управления данным многоквартирным домом был выбран как управление управляющей организации – ООО «ЖЭУ №7».

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений жилого дома №9 по проспекту Октября г. Стерлитамака от 28.03.2008 способ управления данным многоквартирным домом был выбран как управление управляющей организации – ООО «ЖЭУ №8».

Как следует из Устава ООО «ТЖХ», утвержденного 07.12.2009, ООО «ТЖХ», является правопреемником следующих юридических лиц в процессе реорганизации путем присоединения: ООО «ЖЭУ №1», ООО «ЖЭУ №2», ООО «ЖЭУ №4», ООО «ЖЭУ №5», ООО «ЖЭУ №6», ООО «ЖЭУ №7», ООО «ЖЭУ №8», ООО «ЖЭУ №9», ООО «ЖЭУ №10», ООО «ЖЭУ №12», ООО «ЖЭУ №13» и ООО «ЖЭУ №14».

Ч.2 ст. 58 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Тем самым, ООО «ТЖХ», являясь правопреемником ООО «ЖЭУ-7» и ООО «ЖЭУ №8», отвечает по обязательствам ООО «ЖЭУ-7» и ООО «ЖЭУ №8», в том числе и по заключенным Обществом с собственниками помещений договорам управления многоквартирными домами.

Согласно пункту 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация.

Исходя из представленных в материалы дела документов: счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг за 2010-2011 годы, протоколов собраний собственников помещений многоквартирных домов, расшифровки тарифов на содержание и текущий ремонт жилого помещения в 2010-2011 годах, переписки заявителей с ООО «ТЖХ», оказание жилищно-коммунальных услуг в 2010-2011 годах в многоквартирных домах, расположенных в г. Стерлитамаке по проспекту Октября, 9 и ул. Артема, 146, осуществляло ООО «ТЖХ».

Таким образом, управляющей организацией в многоквартирных домах, расположенных в г. Стерлитамаке по проспекту Октября, 9 и ул. Артема, 146, является ООО «ТЖХ».

В силу пункта статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, соответственно такая управляющая организация в управляемом ею многоквартирном доме занимает доминирующее положение.

Приказом Башкортостанского УФАС России от 09.08.2011 №333 в отношении ООО «ТЖХ» возбуждено дело по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, в части нарушения установленного порядка ценообразования при начислении платы за электроэнергию на ОДН.

В своих пояснениях от 20.09.2011 исх. №3740 ООО «ТЖХ» сообщает следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

В соответствии с п. 70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в платежном документе, выставяемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежиллом помещении, подлежат указанию отдельными строками.

Согласно ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, согласно которым предусмотрена периодическая корректировка и доначисление гражданам за перерасход в целом по дому коммунальных ресурсов по соответствующим формулам.

Согласно ч. 1 ст. 544 Гражданского кодекса РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Указанная норма в соответствии со ст. 548 Гражданского кодекса РФ применяется к отношениям, связанным со снабжением энергии, газом, водой через присоединенную сеть.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена обязанность потребителей оплачивать фактический объем потребленных коммунальных услуг.

Министерство регионального развития РФ в своем письме № 10087-ЮТ/07 от 28.05.2007 также указывает на необходимость применения корректировки.

Поскольку, применение корректировки предусмотрено императивными нормами законодательства, их применение является правом и обязанностью исполнителя независимо от содержания заключенных договором с ресурсоснабжающими организациями и собственниками отдельных помещений в многоквартирных жилых домах.

Согласно п.п. 22, 23 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам корректировка (доначисление) производится по формулам, указанных в Приложении № 2 к данным Правилам, с целью устранения расхождений между рассчитанной суммой ежемесячных платежей и фактическим объемом потребления коммунальных ресурсов.

Согласно п. 11Б Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и письму Министерства регионального развития РФ от 18.06.2007 № 11356-ЮТ/07, количество электрической энергии, подаваемой на работу приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, должно оплачиваться в составе платы за коммунальную услугу «электроснабжение».

Аналогичная позиция по начислению платы за электроэнергию на ОДН была

высказана представителем ООО «ТЖХ» на заседаниях Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Заявители поддержали доводы, изложенные в обращениях, и считают, что ООО «ТЖХ» не должно было в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг выделять отдельной строкой плату за ОДН, т.к. собственниками помещений в многоквартирных домах при согласовании тарифа на содержание и текущий ремонт жилого помещения на 2011 год по многоквартирным домам, учитывался тариф, установленный в 2010 году, в который входили расходы по электрической энергии на общедомовые нужды: освещение и иное обслуживание с использованием электрической энергии межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов и иного общего имущества в многоквартирном доме. Тем самым, ООО «ТЖХ» вышеуказанными действиями ущемило их интересы. Это отразилось в доначислении жителям в квитанциях дополнительной суммы платежа к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги.

В ходе анализа документов, представленных лицами участвующих в рассмотрении дела, Комиссией было установлено следующее.

В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Тем самым, в одном конкретном многоквартирном доме не могут быть одновременно выбраны несколько способов управления данным многоквартирным домом и (или) несколько управляющих организаций.

Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом) такая управляющая организация (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив) в управляемом ею многоквартирном доме имеет 100% долю.

Исходя из норм статьи 5 Закона о защите конкуренции, доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту 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%. Доминирующим признается и положение хозяйствующего

субъекта - субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии. Положение субъекта естественной монополии признается доминирующим в силу прямого указания закона.

В соответствии с ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Таким образом, управляющая организация в управляемом ею многоквартирном доме в силу положений ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса занимает доминирующее положение.

На основании вышеизложенного, ООО «ТЖХ» в многоквартирных домах, расположенных в г. Стерлитамаке по проспекту Октября, 9 и ул. Артема, 146, занимает доминирующее положение, что позволяет оказывать решающее влияние на общие условия оказания жилищно-коммунальных услуг в данных многоквартирных домах.

Согласно имеющимся в материалах дела квитанциям на оплату жилищно-коммунальных услуг в 2010 году размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по ул. Артема, 146 составлял 13,80 руб. на 1 м² общей площади. При этом как следует из представленных расчетов ООО «ТЖХ» в данный тариф были включены расходы электроэнергии на освещение мест общего пользования (ОДН) в размере 0,44 руб. на 1 м² общей площади жилого помещения.

Исходя из протокола №2 общего собрания собственников помещений жилого дома №146 по ул. Артема г. Стерлитамак от 01.02.2011, одной из повесток общего собрания был вопрос о соглашении или несоглашении с повышением тарифов на содержание и текущий ремонт жилого помещения на 2011 год. Жителями было принято решение поддержать предложение об отказе в повышении тарифов на содержание и текущий ремонт жилого помещения на 2011 год.

По многоквартирному дому, расположенному в г. Стерлитамаке по проспекту Октября, 9, в 2010 году размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения составлял 11,22 руб. на 1 м² общей площади. В соответствии с протоколом №6 заочного голосования многоквартирного дома №9 по пр. Октября г. Стерлитамак от 28.12.2010, жителями принято решение принять тариф на содержание и текущий ремонт дома в размере 12,90 руб. на 1 м² общей площади, т.е. с увеличением на 15% в сравнении с тарифом 2010 года.

В период за 2010 год, а также с января 2011 года по февраль 2011 года в квитанциях ООО «ТЖХ» на оплату жилищно-коммунальных услуг были указаны следующие виды платежей: содержание жилищного фонда, капитальный ремонт, электричество (счетчики), холодная вода, горячая вода, отопление, водоотведение.

Вместе с тем, начиная с марта 2011 года, в квитанцию была включена также плата за «электричество на ОДН». То есть фактически для собственников сложилась ситуация, когда к утвержденному на общем собрании тарифу, была добавлена плата за «электричество ОДН».

Согласно пояснениям ООО «ТЖХ» от 20.09.2011 исх. №3740: «до 2011 года расходы по электрической энергии на общедомовые нужды (освещение и иное обслуживание с использованием электрической энергии межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов и иного общего имущества в

многоквартирном доме) входили в размер платы за «содержание и ремонт общего имущества дома». В соответствии с требованиями действующего законодательства при начислении размера платы за «содержание и ремонт общего имущества дома» на 2011 год расходы по оплате электрической энергии на освещение мест общего пользования, работу лифтов и механизмов исключены. С 01.03.2011 начисление по статье «электрическая энергия на общедомовые нужды (ОДН)» производится исходя из показаний установленных общедомовых приборов учета».

Между тем, необходимо отметить следующий факт: при принятии собственниками решения об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт жилого помещения на 2011 год, решение по увеличению тарифа принималось собственниками, исходя из тарифов, утвержденных в 2010 году (13,80 руб. на 1 м² общей площади в многоквартирном доме по ул. Артема, 146 и 11,22 руб. на 1 м² общей площади в многоквартирном доме по проспекту Октября, 9), в которые уже входила плата за ОДН (освещение мест общего пользования). То есть при проведении общего собрания жители не знали и не могли знать о том, что с марта 2011 года плата за ОДН управляющей компанией будет указываться отдельной строкой от статьи «содержания жилищного фонда».

Таким образом, со стороны ООО «ТЖХ» произошло доначисление жителям в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг дополнительной суммы платежа за электроэнергию на ОДН к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги

Также Комиссия считает нужным отметить, что по настоящему делу не рассматривается вопрос правомерности взимания платы за электроэнергию на ОДН (МОП) как таковой, а поведение (действия) управляющей компании по доначислению платы за электроэнергию на ОДН (МОП) к утвержденному собственниками тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения, начиная с марта 2011 года.

Таким образом, утверждение собственниками помещений тарифа на содержание и текущий ремонт жилого помещения на 2011 год по вышеуказанным многоквартирным домам проходило в отсутствие информации о последующем доначислении платы электроэнергии за ОДН без исключения из тарифа 2010 года расходов на «освещение мест общего пользования» (ОДН). При таких обстоятельствах Комиссия констатирует ущемление управляющей компанией интересов собственников при утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт жилого помещения и доначислении платы за электроэнергию на ОДН.

Согласно ч. 1 ст. 10 Закона 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 соответствии с позицией, изложенной в п. п. 4, 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», исходя из системного толкования положений статьи 10 Гражданского кодекса РФ и статей 3 и 10 Закона о защите конкуренции, для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления

доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц. Пунктом 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ и главой 9 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность защиты гражданских прав в административном порядке в случае, установленном законом. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Таким образом, Комиссия усматривает в действиях ООО «ТЖХ» как хозяйствующего субъекта, занимающего доминирующее положение в многоквартирных домах, расположенных в г. Стерлитамаке по проспекту Октября, 9 и ул. Артема, 146, злоупотребление доминирующим положением, выразившееся в ущемлении интересов собственников помещений многоквартирного дома путем доначисления жителям в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг дополнительной суммы платежа за электроэнергию на ОДН к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги.

Исходя из норм статьи 10 Гражданского кодекса РФ, установлены пределы осуществления гражданских прав - не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

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

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Управляющая компания «Трест жилищного хозяйства» (юр. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, 75а; почт. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Сакко и Ванцетти, 35а) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части злоупотребления доминирующим положением, выразившегося в ущемлении гражданских прав собственников помещений многоквартирных домов путем доначисления жителям в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг дополнительной суммы платежа за электроэнергию на ОДН к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги.

2. Выдать ООО «Управляющая компания «Трест жилищного хозяйства» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

ПРЕДПИСАНИЕ № 174-А-216/10-11

02.11.2011

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе: <...> <...> <...> <...>, 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 20.10.2011 (в полном объеме решение изготовлено 02.11.2011) по делу № А-216/10-11 о нарушении ООО «УК «Трест жилищного хозяйства» (юр. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Коммунистическая, 75а; почт. адрес: 453120, г. Стерлитамак, ул. Сакко и Ванцетти, 35а) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «УК «Трест жилищного хозяйства» прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135–ФЗ «О защите конкуренции», в части злоупотребления доминирующим положением, выразившегося в ущемлении гражданских прав собственников помещений многоквартирных домов путем доначисления жителям в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг дополнительной суммы платежа за электроэнергию на ОДН к уже утвержденному тарифу на содержание и текущий ремонт жилого помещения и тарифам на коммунальные услуги.

2. ООО «УК «Трест жилищного хозяйства» привести плату за электроэнергию на ОДН в соответствии с действующим законодательством путем доведения до собственников информации о порядке расчетов за содержание жилищного фонда и электроэнергию на ОДН.

Настоящее предписание исполнить в срок до 01.12.2011.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения, представив письменно доказательства исполнения.