

## РЕШЕНИЕ № 7

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена «09» апреля 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «22» апреля 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее-Комиссия),

рассмотрев дело № 7 от 15.02.2013г. по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Центральная» (649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Октябрьская, 22) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай поступило заявление от собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 по вопросу необоснованного начисления ООО «УК Центральная» платы и применения тарифов за коммунальные услуги на общедомовые нужды в 2012г.

Согласно заявлению собственники помещений вышеуказанного многоквартирного дома на протяжении ряда лет вносят плату за теплоснабжение больше, чем собственники помещений других многоквартирных домов, расположенных в микрорайоне. Согласно выставленным в ноябре 2012г. платежным документам стоимость по теплоснабжению в рядом стоящем многоквартирном доме составляет 31,5 руб. за 1 м<sup>2</sup>, а в их доме составляет 60,7 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Данное обстоятельство возникло в связи с тем, что многоквартирные дома по ул. Алтайская, 24 и 26 расположены ближе к котельной и у них на два дома один общедомовой узел учета теплоэнергии. По площади многоквартирные дома по ул. Алтайская, 24 и 26 соответствуют площади многоквартирного дома по ул. Алтайская, 28, но в многоквартирных домах по ул. Алтайская, 24 и 26 оборудованы 4 торца и поэтому требуется более высокая температура для продавливания и прогрева. В связи с чем, Заявителям приходится отапливать помещения с открытыми окнами, что ведет к увеличению расходов за коммунальные услуги.

Заявители неоднократно обращались в управляющую организацию с просьбой урегулировать подачу теплоснабжения в многоквартирный дом в связи с погодными условиями, но им отказывали в виду невозможности по техническим причинам. Заявители указывают, что в многоквартирном доме высокий объем потребления коммунальных услуг и просят разобраться в сложившиеся ситуации.

В целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, и на основании статьи 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением были направлены запросы в ООО «УК Центральная» и ООО «ЕРКЦ» о предоставлении пояснений по фактам, указанным в заявлении.

Согласно пояснению, представленному ООО «УК Центральная» от 20.12.2012г., многоквартирный дом находится под управлением ООО «УК Центральная» в соответствии с решением общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.

Для многоквартирных домов по ул. Алтайская, 24 и 26 установлен один общедомовой прибор учета теплоэнергии, горячего водоснабжения и отдельные общедомовые приборы учета установлены в домах по холодному водоснабжению. В связи с тем, что собственники помещений вышеуказанных многоквартирных домов отказались от установки Автоматизированного индивидуального теплового пункта, который регулирует давление в системе отопления, при подаче теплоэнергии невозможно урегулировать температуру в доме.

ООО «ЕРКЦ» представило счет-квитанции об оплате коммунальных услуг собственниками помещений данного многоквартирного дома, за период с 12.03.2012г. по 06.12.2012г.

Управление, проанализировав представленные сторонами документы, пришло к выводу, что в действиях ООО «УК Центральная» усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном начислении платы за коммунальные услуги: по электроэнергии за октябрь, ноябрь 2012г.; по горячему водоснабжению за ноябрь 2012г.; по холодному водоснабжению за сентябрь 2012г., потребленные на общедомовые нужды собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26.

Учитывая указанные обстоятельства, в соответствии с частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции, приказом УФАС по РА от 15.02.2013г. № 26 возбуждено дело № 7 и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрение дела № 7 от 15.02.2013г. о нарушении ООО «УК Центральная» антимонопольного законодательства назначено на 06.03.2013г.

На заседании Комиссии представитель собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 Деменьтева И.А. подтвердила доводы, изложенные в заявлении.

На заседании Комиссии генеральный директор ООО «УК Центральная» Молчанов Д.А. указал, что в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 24 и 26 установлен единый прибор учета теплоэнергии. Подачу тепловой энергии до границы многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 осуществляет ООО «Теплосервис». При этом диаметр труб теплоснабжения (168мм), присоединенных к вышеуказанным многоквартирным домам, значительно превышает диаметр труб теплоснабжения соседних многоквартирных домов (75мм), что ведет к большой подаче теплоэнергии в дома, к увеличению коммунальных платежей за отопление, и невозможности урегулирования объемов ее подачи. В связи с чем, Комиссия пришла к выводу о необходимости получения дополнительных доказательств по делу и привлечения к рассмотрению дела ООО «Теплосервис», осуществляющего передачу теплоэнергии в вышеуказанный многоквартирный дом.

На основании части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия отложила рассмотрение дела № 7 от 15.02.2013г. на 05.04.2013г. и истребовала пояснения от ООО «Теплосервис» в связи с чем в многоквартирных домах по ул. Алтайская, 24 и 26 был установлен единый прибор учета теплоэнергии и установлены трубы теплоснабжения большего диаметра (168 мм), чем в соседних многоквартирных домах по ул. Алтайская.

05.04.2013г. на заседании Комиссии представитель ООО «Теплосервис» Пушкарев А.В. пояснил, что многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 24 и 26 построены более 20 лет назад, внутренняя и наружная системы отопления выполнены в соответствии с существующим тогда проектом. В соответствии с гидравлическим расчетом в проекте узла учета, требованиями СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети» диаметр трубопровода отопления составляет 159мм. Единый общедомовой прибор учета установлен подрядной организацией ООО «КИПиА-Сервис» на основании проекта, согласованного ООО «УК Центральная» с МУП «Горно-Алтайское ЖКХ». Единый общедомовой прибор учета выполнен трубопроводом 89 мм., что приводит к уменьшению расхода теплоносителя на вышеуказанные многоквартирные дома. Для улучшения работы системы теплоснабжения в вышеуказанных многоквартирных домах необходимо: установить коллектор на входе тепловой сети в многоквартирном доме по ул. Алтайская, 26 и отдельными линиями трубопроводов с диаметрами в соответствии с гидравлическим расчетом произвести подключение многоквартирных домов, установить индивидуальные тепловые пункты на отдельных линиях теплоснабжения, после чего установить отдельные общедомовые приборы учета теплоэнергии.

05.04.2013г. на заседании Комиссии представитель ООО «ЕРКЦ» Тугунчинов А.А. ходатайствовал об отложении рассмотрения дела в связи с подготовкой и направлением дополнительных сведений по делу в части начисления платы за коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 на общедомовые нужды.

На основании пункта 2 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия отложила рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства до 09.04.2013г.

09.04.2013г. на заседании Комиссии представитель ООО «ЕРКЦ» Тугунчинов А.А. пояснил, что для расчета размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды: по электроэнергии за октябрь, ноябрь 2012г., по горячему водоснабжению за ноябрь 2012г., по холодному водоснабжению за сентябрь 2012г., формулы №11 и №12, предусмотренных Приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. На основании пункта 2 Правил №354 в состав нежилого помещения относятся помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

09.04.2013г. на заседании Комиссии представитель ООО «УК Центральная» Арыкова Л.А. пояснила, что ООО «УК Центральная» направило письмо в администрацию МО «Город Горно-Алтайск» от 09.04.2013г. №883 о включении

многоквартирных домов, расположенных по ул. Алтайская, 5, 24, 26 г. Горно-Алтайска в программу по энергосбережению (федеральную, региональную или муниципальную) для установки автоматизированного индивидуального теплового пункта (АИТП) с бойлерами горячего водоснабжения. в, расположенных по ул. тирногоо домаподключений к сетям. формированию предложений для включения в графики калибровки, поверки

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив обстоятельства дела и заслушав пояснения сторон по делу, пришла к выводу:

При принятии решения Комиссия руководствовалась: Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай в рамках рассмотрения заявления от 01.10.2012г. от собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 был проведен Обзор локального рынка услуг по управлению многоквартирным домом № 26 по ул. Алтайская МО «Город Горно-Алтайск» за период за 2011г.

Обзор состояния локального рынка по управлению многоквартирным домом по ул. Алтайская № 26 МО «Город Горно-Алтайск» Управлением проведен с целью определения доли и положения ООО «УК Центральная» на рынке 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 локального рынка является деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26.

Географическими границами локального рынка услуг, в которых управляющая организация осуществляет свою деятельность, является локальные границы многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26.

Количественные показатели локального рынка услуг по управлению многоквартирным домом по ул. Алтайская № 26 МО «Город Горно-Алтайск» указывают на то, что локальный рынок является высоконцентрированным, конкурентная среда оценивается как неразвитая.

На локальном рынке присутствуют барьеры по входу на рынок для потенциальных конкурентов, в том числе административный барьер входа на рынок в виде невозможности появления на локальном рынке нового управляющего до передачи ему функций по управлению и обеспечению многоквартирного дома услугами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Статьей 161 ЖК РФ предусмотрено, что одним из способов управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу г.Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 от 28.12.2009г. был избран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей организации и о необходимости заключить договор управления с ООО УК «Алтайская».

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, которая по договору управления многоквартирным жилым домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества в таком доме.

Между ООО УК «Алтайская» и собственниками помещений многоквартирного дома были заключены договоры управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 3.1.8 договора, Управляющая компания обязана производить начисление платежей собственника за ЖКУ, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц от 11.04.2011г. № 1004 ООО УК «Алтайская» было реорганизовано путем присоединения к ООО «УК Центральная». Согласно части 2 статьи 58 ГК РФ при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

Следовательно, ООО «УК Центральная» является правопреемником прав и обязанностей ООО УК «Алтайская», вытекающих, в том числе из договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26.

ООО «УК Центральная» является единственным хозяйствующим субъектом в локальной границе многоквартирного дома № 26 по ул. Алтайская МО «Город Горно-Алтайск» с прилегающей к нему территорией.

Следовательно, доля ООО «УК Центральная» на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 составляет 100 процентов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации) доля

которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении [государственного контроля за экономической концентрацией](#) не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

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 управлению, содержанию и ремонту общего имущества в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 и на его деятельность распространяются запреты, установленные статьей 10 Закона о защите конкуренции.

2. Комиссией установлено, что в рамках реализации муниципальной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в городе Горно-Алтайске» на привлеченные инвестиционные средства в период с 2011г. по 2012г. проводились мероприятия по утеплению многоквартирных домов и установке автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов. Микрорайон «Мебельная фабрика» был включен в программу по установке АИТП. Было выполнено переключение тепловых пунктов на районную газовую котельную с температурным графиком работы теплосети 95/75 градусов для улучшения теплоснабжения домов. Реализация программы завершилась в 2012г. Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 отказались устанавливать АИТП в рамках вышеуказанной программы.

Комиссия изучив пояснения сторон считает возможным для улучшения работы системы теплоснабжения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26 установить с согласия собственников помещений многоквартирного дома автоматизированный индивидуальный тепловой пункт в соответствии с технологическими процедурами.

3. Между ООО «УК Центральная» и ООО «ЕРКЦ» заключен агентский договор от 12.03.2012г. №1. По предмету договора Агент (ООО «ЕРКЦ») организует от своего имени, по поручению и за счет Принципала (ООО «УК Центральная») действия по осуществлению расчетов, начислению 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.

Пункт 2.1.2 договора предусматривает, что агент обязан от своего имени, ежемесячно в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, осуществлять расчеты и от имени принципала выставлять к оплате потребителям платежные документы в виде счетов-квитанций и счетов-фактур.

Следовательно, ООО «ЕРКЦ» от имени ООО «УК Центральная» осуществляет расчеты и выставляет платежные документы за жилищно-коммунальные услуги

собственникам помещений многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «УК Центральная».

Комиссией установлено, что ООО «ЕРКЦ» использует для расчета размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды: по электроэнергии за октябрь, ноябрь 2012г., по горячему водоснабжению за ноябрь 2012г., по холодному водоснабжению за сентябрь 2012г., формулы №11 и №12, предусмотренные приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Согласно части 5 статьи 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В связи с чем, лестничные клетки и подвальное помещение отнесены к общему имуществу многоквартирного дома.

Комиссия установила, что в соответствии с приложением № 3 к агентскому договору от 12.03.2012г. и техническим паспортом дома общая площадь дома определена в размере 2976,9 м<sup>2</sup>, и состоит из общей площади жилых помещений (квартир в размере 2893,9м<sup>2</sup>) и нежилых помещений (помещение АПСО ФГУ СРПСО МЧС России в размере 83 м<sup>2</sup>).

Размер площади нежилых помещений ООО «УК Центральная» использовало при начислении платы за коммунальные услуги: по электроэнергии за октябрь, ноябрь 2012г.; по горячему водоснабжению за ноябрь 2012г.; по холодному водоснабжению за сентябрь 2012г., потребленные на общедомовые нужды собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26.

Частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции предусмотрено, 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.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствия нарушения

антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Комиссия пришла к выводу, что действия ООО «УК Центральная» выразившиеся в необоснованном начислении платы за коммунальные услуги: по электроэнергии за октябрь, ноябрь 2012г.; по горячему водоснабжению за ноябрь 2012г.; по холодному водоснабжению за сентябрь 2012г., потребленные на общедомовые нужды собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Горно-Алтайск, ул. Алтайская, 26, не нарушили часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьями 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### **РЕШИЛА:**

1. Прекратить рассмотрение дела № 7 о нарушении антимонопольного законодательства от 15.02.2013г. в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях ООО «УК Центральная», в части не применения в расчетах на общедомовые нужды за электроэнергию, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение общей площади нежилых помещений.

Решение по делу будет изготовлено в течение 10 рабочих дней.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.