

## РЕШЕНИЕ № 18

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства<...>, рассмотрев дело № 3-1/261 по признакам нарушения ОАО «Славянка» <...> части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление граждан (вх. Хабаровского УФАС России от 08.11.2012 № 6/9215) на действия ОАО «Славянка» по завышению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.07.2012 и завышению размера платы за коммунальную услугу отопление за 2011-2012 годы.

В рамках рассмотрения заявления установлено, что граждане, обратившиеся в Хабаровское УФАС России проживают по адресу: Верхнебуреинский район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54. Деятельность по управлению указанным многоквартирным жилым домом в период с 01.01.2010 по 01.11.2010 осуществляло ФГУ Биробиджанская КЭЧ Минобороны России, в период с 01.11.2010 по 28.03.2013 осуществляло ОАО «Славянка».

Частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлено, что запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых является или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования (пункт 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции).

На основании поручения председателя комиссии по рассмотрению дела № 3-1/261 в целях установления доминирующего положения ОАО «Славянка», и в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденным приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345, Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, Хабаровским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах объекта (общежитие), расположенного по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54.

По заключению отдела контроля экономической концентрации Хабаровского

УФАС России, с 01.11.2010 по настоящее время положение ОАО «Славянка» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах объекта, расположенного по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54 признано доминирующим.

В соответствии с пунктами 3.25, 3.26 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345, Комиссия, заслушав доводы сторон и учитывая отсутствие документов со стороны ОАО «Славянка», позволяющих сделать вывод о том, что положение ОАО «Славянка» не может быть признано доминирующим, руководствуясь документами и информацией, полученной в ходе рассмотрения материалов дела № 3-1/261, а также руководствуясь служебным письмом отдела контроля экономической концентрации Хабаровского УФАС России, принимает решение об установлении доминирующего положения ОАО «Славянка» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах объекта (общежитие), расположенного по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54, в период 2011-2012 годы.

При наличии достаточных оснований для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, предусмотренных статьей 39 Закона о защите конкуренции, Хабаровским УФАС России приказом от 08.02.2013 № 61 возбуждено дело № 3-1/261 о нарушении антимонопольного законодательства и создана Комиссия по рассмотрению дела № 3-1/261 (далее – Комиссия).

К участию в рассмотрении дела № 3-1/261 в связи с необходимостью получения дополнительной информации и документов, в соответствии с частью 4 статьи 42 Закона о защите конкуренции, в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах была привлечена Администрация Верхнебуреинского муниципального района. Документы и сведения, полученные от администрации Верхнебуреинского муниципального района приобщены к материалам дела № 3-1/261.

В ходе рассмотрения материалов дела 3-1/261 и представленных сторонами документов Комиссией установлено следующее.

ОАО «Славянка» является управляющей организацией в отношении специализированного жилищного фонда военных городков Министерства обороны Российской Федерации на основании договора управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации от 02.08.2010 № 1-УЖФ, заключенного на основании результатов закрытого конкурса на право заключения такого договора и дополнительного соглашения от 14.06.2012 № 2 к договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации от 02.08.2010 № 1-УЖФ.

Расчет ОАО «Славянка» размера платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в общежитии расположенном по адресу:

Верхнебуреинский муниципальный район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54 в период с 2011 по 2012 годы.

В материалах дела № 3-1/261 содержатся квитанции на оплату коммунальных услуг, выставленных ОАО «Славянка» гражданам, проживающим по адресу: Верхнебуреинский район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54, из которых следует, что в период с 01.01.2011 по 31.12.2012 ОАО «Славянка» при выставлении платежных документов в адрес граждан при расчете платы за потребленную коммунальную услугу отопление применяет норматив согласно постановления главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523».

Комиссией установлено, что согласно Акта о приеме-передаче специализированного жилищного фонда Министерства обороны Российской Федерации от 01.11.2010 № 1 в управление филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» было передано общежитие по адресу: Хабаровский край, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54 на 240 койко-мест (далее – Общежитие).

По информации представленной ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 26.12.2012 № 4526) в период 2011-2012 годы тип Общежития не был установлен и не изменялся.

В 2011-2012 годах ООО «Коммунальщик» отпускало ОАО «Славянка» тепловую энергию в горячей воде (государственный контракт № 35/1 Т от 01.01.2011 на отпуск тепловой энергии в горячей воде на период с 01.01.2011 по 31.12.2011, государственный контракт от 01.01.2012 № 76 Т на отпуск тепловой энергии в горячей воде на период с 01.01.2012 по 31.12.2012).

Постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 27.12.2010 № 46/1 установлен тариф на тепловую энергию для потребителей ООО «Коммунальщик». В соответствии с данным постановлением установлен тариф на тепловую энергию на 2011 год в размере 1753,27 руб./Гкал. На 2012 год для ООО «Коммунальщик» постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 29.11.2011 № 43/35 установлен тариф на тепловую энергию также в размере 1753,27 руб./Гкал. (действовал с 01.01.2012 по 30.06.2012), с 01.07.2012 по 31.08.2012 в размере 1858,46 руб./Гкал. и с 01.09.2012 по 31.12.2012 в размере 1887,50 руб./Гкал.

Согласно пояснений ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 26.12.2012 № 4526), при выставлении ОАО «Славянка» платежных документов в адрес граждан проживающих в Общежитии при расчете платы за потребленную коммунальную услугу отопление, расчет производится следующим образом: тариф × норматив по отоплению × площадь занимаемого помещения. Начисления ОАО «Славянка» по коммунальной услуге отопление, гражданам проживающим в Общежитии, производятся круглогодично (письмо ОАО «Славянка» от 12.03.2013 № 0443), на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278, которым установлен норматив по коммунальной услуге отопление из расчета оплаты гражданами потребленной тепловой энергии равными долями в течение календарного года (12 месяцев).

Из представленных в Комиссию документов (технический паспорт на жилой дом

общежитие, акт о приеме-передаче объекта специализированного жилищного фонда, передаваемого в управление от 01.11.2010 № 1) следует, что здание № 54 по ул. Центральная п. Чегдомын Верхнебуреинского района является общежитием (занимаемые гражданами помещения в зависимости от планировки, включают в себя коридоры, туалеты, жилые комнаты, кухни, ванны), однако из данных документов не следует, что Общежитие относится к коридорному, гостиничному, секционному, квартирному типу общежитий. Согласно поэтажному плану каждое занимаемое гражданами помещение разделяется на жилую площадь (комнат) и общую площадь (комнаты со вспомогательными помещениями - кухня, туалет, ванная и др).

Как пояснило ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 12.03.2013 № 0443) при расчете платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в Общежитии, применяется норматив на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр жилой площади для отдельных комнат в общежитии. При определении размера платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в Общежитии ОАО «Славянка» применяло общую площадь занимаемого помещения. Размер общей площади и размер жилой площади, указанный в квитанциях выставляемых гражданам ОАО «Славянка» определен на основании технического паспорта Общежития.

Как пояснило ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 13.06.2013 № 2428) определение размера платы за коммунальную услугу отопление в 2011 – 2012 годах (в том числе порядок определения объемов данной услуги и норматива потребления) для заявителей - гражданина (кв. 4), гражданина (кв. 10), гражданина (кв. 14), гражданина (кв. 23), гражданина (кв. 29), гражданина (кв. 31), гражданина (кв. 35), гражданина (кв. 49), гражданина В.В. (кв. 56), гражданина (кв. 59), проживающих в Общежитии, производилось следующим образом:

- с 01.01.2011 по 31.05.2011 - общая площадь жилого помещения x норматив (на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района от 29.03.2010 № 278, в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр площади) x тариф (на основании постановления Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 27.12.2010. № 46/1);

- с 01.06.2011 по 30.06.2012 (с использованием показателя «койко-место») - тариф (на основании постановления Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 27.12.2010. № 46/1; а также постановления Комитета по ценам и тарифам Постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 29.11.2011 № 43/35) x норматив (на основании постановления главы Верхнебуреинского муниципального района от 29.03.2010 № 278, в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр площади) x число койко-мест (из расчета на 1 «койко-место» приходится 10,14 квадратных метра), однако на основании Решения № 45 от 28.06.2012 года и Предписания № 23 от 28.06.2012 года Хабаровского УФАС России, за данный период ОАО «Славянка» для граждан, проживающих в Общежитии сделан перерасчет за коммунальные и иные услуги с использованием вместо показателя «койко-место» показателя общая площадь занимаемого жилого помещения;

- с 01.07.2012 по 31.12.2012 - размер общей площади жилого помещения x норматив (на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района

от 29.03.2010 № 278, в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр площади) × тариф (на основании постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 29.11.2011 № 43/35).

Также, Комиссией проанализирована информация о расчете размера платы за коммунальную услугу отопление, для граждан (нанимателей и собственников помещений), проживающих в помещениях 6, 21, 22 Общежития.

Так, определение ОАО «Славянка» размера платы за коммунальную услугу отопление для собственника помещения 21, с мая 2012 года, в связи с предоставлением документов, подтверждающих право собственности на помещение 21 по адресу п. Чегдомын, ул. Центральная, 54, производилось следующим образом: размер общей площади занимаемого помещения × норматив (на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района от 29.03.2010 № 278, в размере 0,0319 Гкал на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений) × тариф (на основании постановления Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 29.11.2011 № 43/35). Также для собственника помещения 21 на основании распоряжения Филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» от 26.04.2012 № 27/од был произведен перерасчет за коммунальную услугу отопление за период с 12.11.2011 по 30.04.2012 с использованием норматива в размере 0,0319 Гкал на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений, согласно постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района от 29.03.2010 № 278.

Также, согласно представленным в Комиссию документам и сведениям (письмо ОАО «Славянка» от 16.04.2013 № 1851), в помещениях (жилых комнатах) 6 и 22, в каждом из указанных помещений проживают по 2 нанимателя (сводная ведомость, проживающих в Общежитии). Расчет платы за коммунальную услугу отопление для нанимателей помещений 6 и 22 производятся следующим образом: общая площадь помещения (пропорционально занимаемая нанимателем) × тариф (утвержденный для ООО «Коммунальщик») × норматив потребления тепловой энергии (0,0377 Гкал на 1 квадратный метр жилой площади для отдельных комнат в общежитии). При этом применение ОАО «Славянка» норматива потребления тепловой энергии 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр жилой площади для отдельных комнат в общежитии, утвержденного Постановлением главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523», обусловлено тем, что здание (№ 54, ул. Центральная, п. Чегдомын) согласно технической документации отнесено к общежитиям.

Комиссией установлено, что в 2013 году ОАО «Славянка» осуществляло управление Общежитием и выставляла счета на оплату коммунальных и прочих услуг для нанимателей и собственников помещений Общежития с 01.01.2013 по 28.03.2013. В настоящее время ОАО «Славянка» не осуществляет управление Общежитием, в связи с переходом права собственности на Общежитие городскому поселению «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, на основании свидетельства о государственной регистрации права от 29.03.2013 года 27 АВ № 741780.

Комиссией проанализированы документы и сведения, касающиеся расчета и утверждения нормативов потребления тепловой энергии для многоэтажного жилищного фонда п. Чегдомын Верхнебуреинского муниципального района.

Комиссией установлено, что постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района от 14.11.2007 № 449 «Об утверждении нормативов теплотребления на 2008 год» был утвержден норматив потребления тепловой энергии в многоквартирном жилищном фонде всех форм собственности (в том числе для п. Чегдомын), исходя из занимаемой общей площади. Также постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 12.02.2008 № 83 «О внесении изменений в постановление главы района № 449 от 14.11.2007 года», утвержден норматив потребления тепловой энергии на 1 квадратный метр жилой площади на 2008 год для общежития по адресу п. Чегдомын, ул. Пушкина, 52 исходя из площади занимаемых гражданами комнат.

Согласно пояснений администрации Верхнебуреинского муниципального района (письмо от 17.04.2013 № 1-11-1141), норматив потребления тепловой энергии (действовавший в период с 2010 по 2012) определялся в соответствии с правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306. Норматив потребления тепловой энергии (Гкал на 1 квадратный метр в месяц) рассчитывался по формуле:

$N_0 = Q_0 / (S \times 12)$ , где  $Q_0$  – количество тепловой энергии, потребляемой за 1 отопительный период многоквартирными домами, не оборудованными приборами учета (Гкал/год);  $S$  – общая площадь жилых помещений многоквартирных домов, не оборудованных приборами учета и помещений жилого дома. На основании этого, в 2010 году администрацией Верхнебуреинского муниципального района принято решение о равномерном распределении норматива теплоснабжения в течение календарного года, и соответствующим постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 были внесены изменения в пункт 2 постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 04.12.2009 № 1448 «Об оплате за тепловую энергию в течение календарного года» для многоквартирного жилищного фонда и постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 19.12.2009 № 1523 для общежития по адресу п. Чегдомын, ул. Пушкина, 52.

Комиссией установлено, что нормативы, утвержденные постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 04.12.2009 № 1448 «Об оплате за тепловую энергию на отопление в течение календарного года» - для многоквартирного жилищного фонда и постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 19.12.2009 № 1523 «О внесении дополнений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448» - для общежития по ул. Пушкина, 52, действовали до 31.12.2012 года.

Также, Комиссией установлено, что распоряжением Главы Верхнебуреинского муниципального района от 09.02.2006 № 84-р «О периодическом печатном издании» утверждено периодическое печатное издание «Вестник нормативных правовых актов» для издания официальных сообщений и материалов, нормативных и иных актов органов местного самоуправления, в соответствии с положениями части 3 статьи 47 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Комиссией проанализированы соответствующие постановления органов местного

самоуправления со всеми дополнениями и изменениями в части касающейся утверждения, опубликования и применения размера нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в п. Чегдомын Верхнебуреинского муниципального района.

На основании документов и сведений, представленных в Комиссию администрацией Верхнебуреинского муниципального района (письмо от 29.05.2013 № 1-11/1472) установлено, что постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 14.11.2007 № 449 «Об утверждении нормативов теплотребления на 2008 год» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 13 от 21.11.2007, постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 12.02.2008 № 83 «О внесении изменений в постановление Главы района № 449 от 14.11.2007 года» опубликовано в газете «Рабочее слово» № 13 (9272) от 23.02.2008, постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 04.12.2009 № 1448 «Об оплате за тепловую энергию на отопление в течение календарного года» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 18 от 25.12.2009, постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 19.12.2009 № 1523 «О внесении дополнений в постановление Главы района от 04.12.2009 № 1448» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 18 от 25.12.2009, постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 08.02.2010 № 133 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 2 от 05.03.2010, постановление Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление Главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 3 от 12.04.2010, постановление администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 11.02.2011 № 113 «О внесении изменений в постановление Главы района от 04.12.2009 № 1448» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 2 от 28.02.2011, постановление администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 12.11.2012 № 1106 «Об отмене пункта 4 постановления главы Верхнебуреинского района от 04.12.2009 № 1448 «Об оплате за тепловую энергию в течение календарного года» не опубликовано (отменено постановлением от 22.11.2012 № 1136), постановление администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 13.11.2012 № 1109 «О внесении изменений в постановление главы района № 449 от 14.11.2007 года «Об утверждении нормативов теплотребления на 2008 год» не опубликовано (отменено постановлением от 22.11.2012 № 1136), постановление администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 22.11.2012 № 1136 «Об отмене постановлений администрации Верхнебуреинского муниципального района от 12.11.2012 № 1106 и от 13.11.2012 № 1109» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 11 от 22.11.2012, постановление администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 22.11.2012 № 1137 «О продлении срока действия норматива на отопление» опубликовано в «Вестнике нормативных правовых актов» № 11 от 22.11.2012.

Комиссией, доводы ОАО «Славянка», о том, что должностные лица ОАО «Славянка» не могли знать какие правовые акты органов местного самоуправления, в части размера нормативов потребления тепловой энергии в п. Чегдомын, являлись

действующими, не принимается, так как соответствующие постановления опубликованы в соответствующем печатном издании («Вестнике нормативных правовых актов») и обязательны к применению, таким образом, у ОАО «Славянка» имелась возможность совершить действия по выяснению подлежащих применению действующих правовых актов.

Также Комиссией установлено, что в 2011 - 2012 годы в Верхнебуренинском муниципальном районе, в том числе в п. Чегдомын, действующими нормативами потребления коммунальной услуги по отоплению являлись нормативы, утвержденные постановлением Главы Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523» (в период с января по февраль 2011) и постановлением администрации Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 11.02.2011 № 113 «О внесении изменений в постановление Главы района от 04.12.2009 № 1448» (с марта 2011 по декабрь 2012).

На основании документов и сведений, представленных в Комиссию администрацией Верхнебуренинского муниципального района установлено, что нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению, утвержденные постановлением Главы Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 12.02.2008 № 83 «О внесении изменений в постановление главы района № 449 от 14.11.2007 года» в размере 0,03758 Гкал на 1 квадратный метр площади, постановлением Главы Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 19.12.2009 № 1523 «О внесении дополнений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448» в размере 0,03758 Гкал на 1 квадратный метр площади, постановлением Главы Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523» в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр площади, постановлением администрации Верхнебуренинского муниципального района Хабаровского края от 11.02.2011 № 113 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448» в размере 0,03758 Гкал на 1 квадратный метр площади, рассчитывались и утверждались исключительно для общежития по адресу п. Чегдомын, ул. Пушкина, 52, так как для расчета применялись площади здания по адресу п. Чегдомын, ул. Пушкина 52, и соответственно не предполагалось использовать данные нормативы в отношении иных зданий аналогичного назначения, в том числе для здания общежития по адресу п. Чегдомын ул. Центральная, 54.

Таким образом, Комиссия констатирует, что в период с 2011 по 2012 годы норматив для Общежития никем не рассчитывался и не утверждался.

Как пояснила Комиссии администрация Верхнебуренинского муниципального района (письмо от 26.07.2013 № 1-14/2181), норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в 2011-2012 годах для здания общежития по адресу п. Чегдомын, ул. Центральная, 54 не рассчитывался и не утверждался, так как техническая документация и другие, необходимые для расчета документы по данному зданию в администрацию Верхнебуренинского муниципального района не передавались.

Также Комиссией установлено, что согласно пункта 14 раздела 1 «Общие сведения о специализированном жилищном фонде военных городков» Акта от 01.11.2010 № 1

о приеме-передачи объекта специализированного жилищного фонда, передаваемого в управление (общежитие п. Чегдомын ул. Центральная, 54 на 240 койко-мест), тип помещений указан как квартиры в количестве 60 единиц, (койко-мест) 240 единиц. Также Комиссией установлено, что согласно квитанций на оплату коммунальных и иных услуг, выставляемых ОАО «Славянка» за период 2011-2012 годы, помещения Общежития используются гражданами для постоянного проживания. Документы и сведения, свидетельствующие о том, что помещения Общежития, были отнесены к специализированному жилищному фонду в соответствии с правилами отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 и используются по назначению в соответствии с частью 1 статьи 94 Жилищного кодекса Российской Федерации (в том числе в период с 2011 по 2012 годы), Комиссии не представлены. Вместе с тем Комиссией установлено, что решением Верхнебуреинского районного суда Хабаровского края от 08.09.2011 года, помещение (квартира) № 21 общежития, расположенного по адресу Хабаровский край, п. Чегдомын, ул. Центральная, передано в собственность гражданина (свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру от 12.11.2011), что прямо запрещено частью 3 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению).

Соответственно Комиссия констатирует, что Общежитие не относится специализированному жилищному фонду, и может быть отнесено к общежитию квартирного типа.

По результатам проведенного анализа действующего законодательства Российской Федерации, в части определения размера платы за коммунальную услугу отопление, Комиссией по рассмотрению дела № 3-1/261 о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

Согласно частям 3, 4 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, а комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Согласно части 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц, государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации) и муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Согласно положений статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации к

жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

Согласно частям 1, 2, 3 статьи 94 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

В период с 01.01.2011 по 18.06.2011 в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

В период с 18.06.2011 по 31.12.2012 в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции от 04.06.2011 года) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно частям 1, 2, 3 статьи 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 государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе за коммунальную услугу отопление, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила № 307) исполнитель – это 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 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.

Комиссией установлено, что в 2011-2012 годы порядок расчета и внесения платы за коммунальную услугу отопление регламентируется Правилами № 307, согласно которого, расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Согласно пункту 19 Правил № 307 Комиссия установила, что при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется:

- для отопления по формуле:

,

где:  $S_i$  - общая площадь  $i$ -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м),

$q_{норм}$  - норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м),

$T$  - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

Необходимо отметить, что Правилами № 307 порядок оплаты за коммунальную услугу отопление не ставится в зависимость от типа, вида жилого помещения (многоквартирный дом, общежитие коридорного, гостиничного и секционного типа, иного типа).

Комиссией установлено, что правовым актом, разграничивающим расчет размера платы в зависимости от типа жилищного фонда (общежития коридорного, гостиничного и секционного типа, многоквартирные дома) являются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), вступившие в силу с 1 сентября 2012 года.

Так в соответствии с пунктом 51 Правил № 354 расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире.

Согласно пункта 52 Правил № 354 расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях квартирного типа, производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в жилых помещениях в многоквартирном доме.

Однако следует иметь в виду, что в силу пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения в 2012 - 2014 годах Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в части определения размера платы за предоставленную коммунальную услугу по отоплению применяются в 2012 - 2014 годах с учетом одной из следующих особенностей:

а) в целях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилком доме или в не оборудованном индивидуальным либо общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилком помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не

оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, органы государственной власти субъектов Российской Федерации до 15 сентября 2012 г. могут принять решение об осуществлении потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года. В случае принятия указанного решения определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению осуществляется в соответствии с Правилами расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в 2012 - 2014 годах, утвержденными настоящим постановлением;

б) разрешить органам государственной власти субъектов Российской Федерации до 15 сентября 2012 г. принять решение о применении при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30 июня 2012 г.

Постановлением Правительства Хабаровского края от 10.09.2012 № 325-пр «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в Хабаровском крае в 2012 - 2014 годах», при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в 2012 - 2014 годах порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению применяется в соответствии с Правилами № 307, с использованием нормативов потребления тепловой энергии на отопление, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 года.

По результатам анализа Комиссией материалов дела 3-1/261, а также исходя из квитанций, предоставленных в материалы дела № 3-1/261, Комиссия констатирует, что при расчете ОАО «Славянка» платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в Общежитии:

- в период с января по февраль 2011 года, использование при расчете платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в Общежитии норматива, согласно постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523» в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр жилой площади отдельных комнат и размер общей площади помещений занимаемых гражданами (нанимателями помещений в общежитии), вместо норматива на основании постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района от 29.03.2010 № 278, в размере 0,0319 Гкал на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений, приводит к увеличению стоимости коммунальной услуги отопление.

Например, для гражданина размер платы за коммунальную услугу отопление за февраль 2011 года, рассчитывался следующим образом:

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина) × 0,0377 Гкал на 1 кв. м площади × 1753,27 руб. 1 Гкал = 2194,52 руб.

Вместе с тем, с использованием норматива в размере 0,0319 на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений, расчет следующий:

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина ) × 0,0319 Гкал на 1 кв. м площади × 1753,27 руб. 1 Гкал = 1856,85 руб.

- в период с марта 2011 по декабрь 2012 года, использование при расчете платы за коммунальную услугу отопление для граждан, проживающих в Общежитии норматива, согласно постановления Главы Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 29.03.2010 № 278 «О внесении изменений в постановление главы района от 04.12.2009 № 1448 и от 19.12.2009 № 1523» в размере 0,0377 Гкал на 1 квадратный метр жилой площади отдельных комнат и размер общей площади помещений занимаемых гражданами (нанимателями помещений в общежитии), вместо норматива на основании постановления администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края от 11.02.2011 № 113 «О внесении изменений в постановление Главы района от 04.12.2009 № 1448», в размере 0,0319 Гкал на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений, приводит к увеличению стоимости коммунальной услуги отопление.

Например, для размер платы за коммунальную услугу отопление за сентябрь 2012 года, рассчитывался следующим образом:

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина ) × 0,0377 Гкал на 1 кв. м площади × 1858,46 руб. 1 Гкал = 2326,12 руб.

Вместе с тем, с использованием норматива в размере 0,0319 на 1 квадратный метр общей площади для всех видов жилых помещений, расчет следующий:

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина ) × 0,0319 Гкал на 1 кв. м площади × 1858,46 руб. 1 Гкал = 1968,25 руб.

Комиссия констатирует, что в силу пункта 9 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе уполномоченных органов или ресурсоснабжающих организаций. Соответственно установление нормативов потребления коммунальной услуги отопления является исключительной компетенцией уполномоченного органа (до вступления в силу изменений статьи 157 Жилищного Кодекса Российской Федерации внесенных Федеральным Законом от 27.07.2010 № 237-ФЗ уполномоченными органами являлись органы местного самоуправления, после вступления указанных изменений в силу - уполномоченными органами являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации). Бездействие тех или иных органов по установлению нормативов потребления тепловой энергии на коммунальную услугу отопление не является основанием для граждан потребляющих коммунальную услугу отопление для не внесения управляющей компании платы за соответствующую коммунальную услугу. Таким образом управляющая компания должна была принять меры по применению норматива, соответствующего требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил № 307, либо обратиться в соответствующий уполномоченный орган за разъяснениями о применении тех или иных нормативов.

Таким образом, ОАО «Славянка», выставляя платежные документы для граждан, проживающих в Общежитии, в отношении которых ОАО «Славянка» является управляющей организацией и соответственно единственным исполнителем

коммунальных услуг, использовала при расчете платы за коммунальную услугу отопление норматив, не подлежащий применению.

В соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Таким образом, Комиссия по рассмотрению дела № 3-1/261 признает наличие в действиях ОАО «Славянка», нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», за период 2011-2012 годы, в части нарушения порядка определения платы за коммунальную услугу отопление, что привело к ущемлению интересов граждан, обратившихся в Хабаровское УФАС России.

Расчет ОАО «Славянка» размера платы за содержание и ремонт жилья для граждан, проживающих в общежитии расположенном по адресу: Верхнебуреинский муниципальный район, п. Чегдомын, ул. Центральная, 54 в период с 01.07.2012 по 31.12.2012.

Комиссией установлено, что до 01.07.2012 при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения для граждан, проживающих в Общежитии, ОАО «Славянка» в соответствии с договором управления жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации от 02.08.2010 № 1-УЖФ, применяло величину, утвержденную постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района от 28.01.2011 № 28, для нанимателей жилых помещений многоэтажного жилого фонда, имеющего все виды благоустройства, без централизованного газоснабжения (17,2 руб. за 1 квадратный метр) на 2012 год.

Также установлено, что на основании решения Верхнебуреинского районного суда Хабаровского края от 08.09.2011 № 2-386(2011) и свидетельства о государственной регистрации права от 12.11.2011 кадастровый номер <...> -27-02/002/2011-335 собственником помещения № 21 в Общежитии является гражданин, и при расчете ОАО «Славянка» платы за содержание и ремонт жилого помещения гражданина до 01.07.2012 года применяло норматив, утвержденный постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района от 28.01.2011 № 28, в размере 20,8 руб. за 1 квадратный метр (для собственников жилых помещений многоэтажного жилого фонда, имеющего все виды благоустройства, без централизованного газоснабжения). Как пояснило ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 24.07.2013 № 2764), основанием для применения различного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и для нанимателей помещений явилось издание распоряжения филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» № 27 о/д от 26.04.2012 в связи с предоставлением гражданина документов о регистрации права собственности.

Вместе с тем, как следует из представленных в Комиссию квитанций на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также из пояснения ОАО «Славянка» (письмо ОАО «Славянка» от 13.06.2013 № 2428), с 01.07.2012 по 31.12.2012 ОАО «Славянка» при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения для

граждан (нанимателей и собственников помещений), проживающих в Общежитии, применяло норматив, в размере 28,28 рублей за 1 метр квадратный (соответственно: 28,28 рублей x общую площадь занимаемого помещения).

Как следует из пояснений ОАО «Славянка» Комиссии (письма ОАО «Славянка» от 26.12.2012 № 4526, от 12.03.2013 № 0443, от 16.04.2013 № 1851, от 13.06.2013 № 2428), на основании пункта 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации дополнительным соглашением от 14.06.2012 № 2 к договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 (как собственником помещений в Общежитии), установлена величина по содержанию и ремонту жилого помещения (в размере 28,28 рублей за 1 квадратный метр), данная величина применялась при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения для граждан, проживающих в Общежитии в соответствии с распоряжениями ОАО «Славянка» (распоряжение генерального директора ОАО «Славянка» от 29.06.2012 № 1141 и распоряжение Филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» «О начислении оплаты за жилищно-коммунальные услуги п. Чегдомын ул. Центральная д. 54»). Вместе с тем, документы и сведения, свидетельствующие о том, что при установлении с 01.07.2012 величины (в размере 28,28 рублей) для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, мнение гражданина <...> - собственника помещения № 21 в Общежитии каким-либо образом (в том числе посредством проведения общего собрания собственников помещений) было учтено, Комиссии не представлены.

Также, Комиссия констатирует, что согласно пункта 11 дополнительного соглашения от 14.06.2012 № 2 к договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010, норматив в размере 28,28 рублей устанавливался для общежитий гостиничного типа, а в соответствующих распоряжениях ОАО «Славянка» (распоряжение генерального директора ОАО «Славянка» от 29.06.2012 № 1141 и распоряжение Филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» «О начислении оплаты за жилищно-коммунальные услуги п. Чегдомын ул. Центральная д. 54») данный норматив подлежал применению для общежитий в независимости от типа.

ОАО «Славянка» пояснило Комиссии (письмо ОАО «Славянка» от 16.04.2013 № 1851), что данный факт обусловлен наличием пункта 7 дополнительного соглашения от 14.06.2012 № 2 к договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010, который дополняет пункт 4.1 Раздела 4 договора № 1-УЖФ от 02.08.2010 абзацем - «за содержание и ремонт помещений в общежитиях, предназначенных для временного проживания, граждан, на основании размера платы, устанавливаемой заказчиком». Однако пункт 4.1 Раздела 4 договора № 1-УЖФ от 02.08.2010, в том числе содержит указание для управляющей компании, осуществлять расчеты и сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального найма на основании размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления.

По мнению Комиссии, дополнительное соглашение от 14.06.2012 № 2 не отменяет

необходимость ОАО «Славянка» осуществлять расчеты и сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального найма на основании размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления, и пункт 11 дополнительного соглашения от 14.06.2012 № 2 к договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010, устанавливает величину в размере 28,28 рублей исключительно для общежитий гостиничного типа.

Комиссия также отмечает, что Общежитие согласно акта № 1 от 01.11.2010 года о приеме-передаче специализированного жилищного фонда в управление, являлось жилищным фондом Министерства обороны Российской Федерации и граждане, проживающие в данном общежитии, <...>, как следует из представленных Комиссии квитанций на оплату коммунальных и иных услуг, являлись нанимателями помещений данного жилищного фонда (за исключением гражданина – собственника помещения 21 с 12.11.2011 года).

По результатам проведенного анализа действующего законодательства Российской Федерации, в части определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Комиссией по рассмотрению дела № 3-1/261 о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Согласно части 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

Также на основании пункта 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Исходя из квитанций, предоставленных в материалы дела № 3-1/261, Комиссия по рассмотрению дела констатирует, что применение ОАО «Славянка», при расчете платы за содержание и ремонт жилья для граждан (собственников и нанимателей помещений) проживающих в Общежитии в период с 01.07.2012 по 31.12.2012, величины (за содержание одного квадратного метра и ремонта инвентарного имущества в общежитиях гостиничного в размере 28,28 рублей), установленной дополнительным соглашением от 14.07.2012 № 2 к Договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства

обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 года, не предусмотренной никакими нормативными правовыми актами, вместо величины (17,2 руб. за 1 квадратный метр), утвержденной постановлением Главы Верхнебуреинского муниципального района от 28.01.2011 № 28, для нанимателей жилых помещений многоэтажного жилого фонда, имеющего все виды благоустройства, без централизованного газоснабжения, приводит к увеличению размера платы за содержание и ремонт жилья.

Например, для размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитывался следующим образом:

-за январь 2012 года,

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина ) × 17,2 руб. на 1 кв. м площади = 571,04 руб.

- за октябрь 2012 года,

33,2 кв. м (общая площадь занимаемого помещения гражданина ) × 28,28 руб. на 1 кв. м площади = 938,897 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Таким образом, Комиссия по рассмотрению дела № 3-1/261 признает наличие в действиях ОАО «Славянка» нарушение части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, в части применения с 01.07.2012 по 31.12.2012 на основании распоряжения генерального директора ОАО «Славянка» от 29.06.2012 № 1141 и распоряжения Филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» «О начислении оплаты за жилищно-коммунальные услуги п. Чегдомын ул. Центральная д. 54», величины в размере 28,28 рублей, установленной дополнительным соглашением от 14.07.2012 № 2 к Договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 года, при определении платы за содержание и ремонт жилого помещения, что приводит к увеличению стоимости платы и к ущемлению интересов граждан, обратившихся в Хабаровское УФАС России.

Действия ОАО «Славянка» Комиссия расценивает как злоупотребление доминирующим положением, и определяет, что данные действия не были совершены в допустимых пределах осуществления гражданских прав.

В соответствии со статьей 49 Закона о защите конкуренции при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссией разрешается вопрос о выдаче предписания и об его содержании.

Обстоятельства дела № 3-1/261 позволяют Комиссии констатировать, что в настоящее время ОАО «Славянка» не осуществляет управление Общежитием, в связи с переходом права собственности на Общежитие городскому поселению «Рабочий поселок Чегдомын» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, на основании свидетельства о государственной регистрации

права от 29.03.2013 года 27 АВ № 741780

С учетом вышеизложенного, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи ОАО «Славянка» предписания, предусмотренного статьей 23 Закона о защите конкуренции направленного на прекращение и предупреждение нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, в силу части 3 статьи 37 Закона о защите конкуренции, лица, права и интересы которых нарушены в результате нарушения антимонопольного законодательства, вправе обратиться в установленном порядке в суд, арбитражный суд с исками, в том числе с исками о восстановлении нарушенных прав, возмещении убытков, включая упущенную выгоду, возмещении вреда, причиненного имуществу.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать действия ОАО «Славянка» в части нарушения порядка определения платы за коммунальную услугу отопление за период 2011-2012 годы, нарушающими пункт 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции;

2. Признать действия ОАО «Славянка» в части применения с 01.07.2012 по 31.12.2012 на основании распоряжения генерального директора ОАО «Славянка» от 29.06.2012 № 1141 и распоряжения Филиала «Хабаровский» ОАО «Славянка» «О начислении оплаты за жилищно-коммунальные услуги п. Чегдомын ул. Центральная д. 54», величины в размере 28,28 рублей, установленной дополнительным соглашением от 14.07.2012 № 2 к Договору управления специализированным жилищным фондом военных городков Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 года, при определении платы за содержание и ремонт жилого помещения, нарушающими часть 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.