

РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 24 июля 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 7 августа 2013 года

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела № 04-01/09-2013 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

при участии:

- от Ответчика (ОАО «Жилищник») <...>

- от лица, располагающего сведениями (МУП «Смоленсктеплосеть») <...>

в отсутствии Заявителя <...>,

рассмотрев **дело № 04-01/09-2013** по признакам нарушения открытым акционерным обществом «Жилищник» (214018, Смоленск, ул. 2-я Киевская, д. 20) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области (далее – Смоленское УФАС России) поступило заявление <...>, проживающего <...> в доме 26 по пр-ту Гагарина г. Смоленска (далее – Заявитель), касающееся не соблюдения ОАО «Жилищник» порядка ценообразования при расчёте размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, а также навязывания перечисления платы за коммунальные услуги на расчётный счёт СМУП «Вычислительный центр жилищно-коммунального хозяйства» (далее - СМУП «ВЦ ЖКХ») и ООО «Смоленская теплосетевая компания» (далее - ООО «Смоленская ТСК»).

Из заявления и представленных документов следует, что ОАО «Жилищник» является управляющей организацией по управлению многоквартирным домом 26 по пр-ту Гагарина в г. Смоленске (далее – МКД № 26). Между собственниками (нанимателями) помещений МКД № 26 заключены договоры управления данным многоквартирным домом (далее – Договор управления МКД № 26).

Согласно указанному договору ОАО «Жилищник» обязано предоставлять пользователям помещений данного дома коммунальные услуги, в том числе по отоплению и горячему водоснабжению. Размер платы за коммунальные услуги определяется федеральным законодательством об определении размера платы за коммунальные услуги для их предоставления Управляющими организациями гражданам.

Пользователи помещений вносят плату за жилищно-коммунальные услуги, иные платежи на расчётный счёт Управляющей организации (пункт 3.3 Договора управления МКД № 26).

ОАО «Жилищник» заключило агентские договоры со СМУП «ВЦ ЖКХ» от 20.12.2010 №140/10 на организацию расчетов и перечисление денежных средств населения за услуги, оказываемые организацией, осуществляющей управление и обслуживание многоквартирными жилыми домами (далее – Агентский договор №1) и ООО «Смоленская ТСК» от 01.01.2013 № А-15 на выполнения комплекса работ по расчёту размера платы и изготовлению и доставке платёжных документов потребителям, организации сбора и перечислению поступающих платежей от потребителей за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению (далее – Агентский договор № 2).

Согласно указанным агентским договорам все собираемые агентами денежные средства за оказанные ОАО «Жилищник» жилищно-коммунальные услуги поступают на расчётные счета СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК».

Также между ОАО «Жилищник» и ООО «Смоленская ТСК» заключён договор уступки прав (цессии) от 31.01.2013 № Ц-25 (далее – Договор цессии), согласно которому все денежные средства, поступившие от пользователей помещений МКД № 26 за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению на счёт ООО «Смоленская ТСК» в соответствии с Агентским договором № 2, остаются в собственности агента, как плата за поставленную тепловую энергию по договорам теплоснабжения от 01.01.2013 № 523016 и горячего водоснабжения от 01.01.2013 № 503016, заключённых между ОАО «Жилищник» и ООО «Смоленская ТСК».

МКД № 26 оборудован крышными газовыми котельными, производящими тепловую энергию для отопления и горячего водоснабжения данного многоквартирного дома (при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения).

В соответствии с приказом Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации г. Смоленска от 08.08.2002 № 29 «О приёмке на баланс МУП «Смоленсктеплосеть» (далее – Приказ № 29) крышных и пристроенных газовых котельных» крышная газовая котельная МКД № 26 передана предприятию для производства тепловой энергии и технического обслуживания.

Как следует из представленных Заявителем копий платёжных документов на оплату коммунальных услуг, предоставляемых ОАО «Жилищник» пользователям помещений МКД № 26, а также письменных пояснений ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ», при расчёте платы за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение агенты ОАО «Жилищник» (СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК») использовали тарифы на тепловую энергию, установленные Департаментом Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политики

(далее – Департамент) для МУП «Смоленсктеплосеть» (до 31.12.2012) и ООО «Смоленская ТСК» (с 01.01.2013), т.е. тарифы для централизованных систем производства и передачи тепловой энергии. Также из копий платёжных документов следует, что получателем денежных средств за ЖКУ являются СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК», в которых открыты лицевые счета на Заявителя (л/сч. 56675 - СМУП «ВЦ ЖКХ», л/сч. 384156 - ООО «Смоленская ТСК»).

Заявитель считает, что при расчёте платы за коммунальные услуги за отопление и горячее водоснабжение для собственников (нанимателей) МКД № 26 ОАО «Жилищник» нарушен порядок ценообразования, установленный постановлениями Правительства Российской Федерации [от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»](#) и от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», так как при производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из реальных затрат на производство тепловой энергии с помощью автономных котлов без учёта расходов на передачу тепловой энергии по тепловым сетям, потерь в тепловых сетях, аренду помещений для котлов и др., учитываемых Департаментом при установлении тарифа для централизованных систем производства и транспортировки тепловой энергии. Также Заявитель не согласен со схемой расчётов за коммунальные услуги, указав в заявлении на ущемление ОАО «Жилищник» интересов потребителей коммунальных услуг, выразившееся в навязывании собственникам (нанимателям) помещений МКД № 26 требования о передаче финансовых средств ООО «Смоленская ТСК» в качестве платы за отопление и горячее водоснабжение, не предусмотренного Договором управления МКД № 26.

Смоленским УФАС России ОАО «Жилищник» было выдано предупреждение от 03.04.2013 № 1305/04 о прекращении навязывания собственникам (нанимателям) помещений многоквартирного дома № 26 по пр-ту Гагарина г. Смоленска условий Договора управления МКД № 26 о перечислении денежных средств за оказанные ОАО «Жилищник» коммунальные услуги на банковские счета ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ», путём предъявления платёжных документов за предоставленные коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома № 26 по пр-ту Гагарина г. Смоленска в соответствии с пунктами 69, 70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), исключив из них информацию о получателях денежных средств СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК». Предупреждение необходимо было выполнить в срок до 03.05.2013.

ОАО «Жилищник» предупреждение не выполнило, письмом от 24.04.2013 № 935/13 сообщило Смоленскому УФАС России, что общество, являясь управляющей организацией в отношении МКД № 26, заключило соответствующие агентские договоры со СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК», которые в силу части 15 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьи 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Правил № 354

и Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» выступают в роли платёжных агентов, осуществляющих деятельность по приёму платежей от физических лиц. Отражение информации о деятельности СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК» в качестве платёжных агентов в платёжных документах не является нарушением указанных норм законодательства и служит для обеспечения предоставления исчерпывающей информации потребителям жилищно-коммунальных услуг.

На заседании Комиссии Смоленского УФАС России представитель ОАО «Жилищник» заявил, что для того чтобы расчёт платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для МКД № 26 осуществлялся в соответствии с пунктом 18 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила № 307), и пунктом 54 Правил № 354 должны присутствовать ряд обязательных условий. Во-первых, крышная газовая котельная МКД № 26 должна входить в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и, во-вторых, в данном доме должно отсутствовать централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение. Крышная газовая котельная МКД № 26 не входит в состав общего имущества дома, в отношении которого ОАО «Жилищник» осуществляет обслуживание, и в данном доме, согласно технической документации, присутствует централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение.

Крышная газовая котельная МКД № 26 Приказом № 29 передана на баланс МУП «Смоленсктеплосеть». На основании указанного приказа при установлении тарифов для МУП «Смоленсктеплосеть» с 2004 года и по 31.12.2012 расходы по содержанию и обслуживанию данной котельной включаются Департаментом в необходимую валовую выручку организации. В связи с этим ОАО «Жилищник» расчёт платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для пользователей помещений МКД № 26 производило по тарифам, установленным для МУП «Смоленсктеплосеть» до 31.12.2012, а с 01.01.2013 по тарифам, установленным для ООО «Смоленская ТСК».

Комиссия Смоленского УФАС России проанализировав Агентские договоры №№ 1, 2 пришла к мнению, что достигнутые соглашения между ОАО «Жилищник», СМУП «ВЦ ЖКХ» и ООО «Смоленская ТСК» привели к тому, что собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, заключивших договор управления многоквартирным домом с ОАО «Жилищник», навязывается не предусмотренная условиями договора управления обязанность перечисления денежных средств за оказанные ОАО «Жилищник» коммунальные услуги на банковские счета ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ».

Данные договоры являются соглашениями, из которых усматриваются признаки нарушения вышеперечисленными хозяйствующими субъектами части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Определением Комиссии Смоленского УФАС России от 17.05.2013 рассмотрение дела было отложено, в связи с привлечением новых лиц к участию в деле, а также с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определениями Комиссии Смоленского УФАС России от 17.05.2013 исх. №№

2010/04, 2010-01/04 ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ» были привлечены к участию в рассмотрении дела № 04-01/09-2013 в качестве ответчиков.

Определением Комиссии Смоленского УФАС России от 17.05.2013 исх. № 2055/04 МУП «Смоленсктеплосеть» привлечено в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах.

Письмом о предоставлении дополнительной информации, поступившим в Смоленское УФАС России, Заявитель полностью поддержал доводы, изложенные в заявлениях, и сообщил, что законодательство Российской Федерации и нормативные акты не предусматривают иного порядка определения размера платы за отопление и горячее водоснабжение в многоквартирных домах с автономными системами отопления и горячего водоснабжения, чем установленного пунктом 54 Правил № 354 и пунктом 18 Правил № 307. При этом расчёт платы за каждый отчётный период осуществляется исключительно по расходу автономными котлами газа и воды, используемых для производства тепловой энергии и горячей воды, и соответствующих тарифов на них.

На заседании Комиссии Смоленского УФАС России представители Ответчиков (ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ») поддержали позицию ОАО «Жилищник» и сообщили, что условия Агентского договора №1 и Агентского договора №2 не противоречат нормам действующего законодательства, в частности, статье 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральному закону от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами». Действующим законодательством не запрещено агентам осуществлять сбор денежных средств потребителей на свой расчётный счёт. Потребители обязаны производить оплату за предоставленные коммунальные услуги, в связи с чем, нет разницы, на чей именно счёт будут поступать платежи: на расчётный счёт исполнителя или на расчётный счёт его агента.

В дополнение к заявленным доводам представитель СМУП «ВЦ ЖКХ» указал, что внесение потребителями услуг ОАО «Жилищник» платы за ЖКУ на банковские счета СМУП «ВЦ ЖКХ» осуществляется в связи с наделением СМУП «ВЦ ЖКХ» статусом представителя исполнителя ЖКУ (пункт 1.1 Агентского договора №1, в редакции от 03.06.2013). Так как статьёй 155 ЖК РФ определено право СМУП «ВЦ ЖКХ» осуществлять расчёты с потребителями, предприятие как юридическое лицо производит расчёты в формах, предусмотренных статьями 140, 861, 862 ГК РФ, в том числе в безналичном порядке с использованием банковских счетов. В платёжных документах, выставляемых СМУП «ВЦ ЖКХ», в графе «получатель» указывается наименование управляющей организации ОАО «Жилищник» с пометкой «в лице представителя СМУП «ВЦ ЖКХ». В связи с этим СМУП «ВЦ ЖКХ» полагает, что нарушений, предусмотренных частью 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции, со стороны СМУП «ВЦ ЖКХ» и ОАО «Жилищник» не допущено.

В ходе рассмотрения дела от представителей Ответчиков (ОАО «Жилищник», ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ») поступило ходатайство о выделении в отдельное производство дела по признакам нарушения части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия Смоленского УФАС России, рассмотрев поступившие ходатайства, решила, что выявленные новые признаки нарушения антимонопольного

законодательства со стороны ОАО «Жилищник», ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ» достаточны для выделения дела в отдельное производство, а также выделение дела в отдельное производство будет способствовать полному, всестороннему и объективному рассмотрению выделенного дела.

В соответствии с [частью 1](#) и [2 статьи 47.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия определением от 13.06.2013 выделила дело в отношении ОАО «Жилищник», ООО «Смоленская ТСК» и СМУП «ВЦ ЖКХ» по признакам нарушения части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отдельное производство.

В части касающейся не соблюдения ОАО «Жилищник» порядка ценообразования при расчёте размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению рассмотрение дела № 04-01/09-2013 Комиссией было продолжено.

Комиссия, исследовав материалы и документы по делу о нарушении антимонопольного законодательства, доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно пункту 10 статьи 4 Закона о защите конкуренции под монополистической деятельностью понимается злоупотребление хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением.

В силу части 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, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования (пункт 10).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не допускается использование гражданских прав в целях ограничения [конкуренции](#), а также злоупотребление [доминирующим положением](#) на рынке.

Исходя из системного толкования положений [статьи 10](#) ГК 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 в данной норме последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц.

Следовательно, для выявления в действиях хозяйствующего субъекта состава данного правонарушения необходимо, чтобы на соответствующем товарном рынке он занимал доминирующее положение и совершил действие (бездействие), характеризующееся как злоупотребление этим положением.

Согласно пункту 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):

1) 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;

2) доля которого на рынке определенного товара составляет менее чем пятьдесят процентов, если доминирующее положение такого хозяйствующего субъекта установлено антимонопольным органом исходя из неизменной или подверженной малозначительным изменениям доли хозяйствующего субъекта на товарном рынке, относительного размера долей на этом товарном рынке, принадлежащих конкурентам, возможности доступа на этот товарный рынок новых конкурентов либо исходя из иных критериев, характеризующих товарный рынок.

ОАО «Жилищник» приказом Смоленского УФАС России от 18.02.2013 №17/67 включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем тридцать пять процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующим положения хозяйствующих субъектов, по услугам – управление эксплуатацией жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе с долей более чем 65% (в географических границах городской округ город Смоленск).

Таким образом, положение хозяйствующего субъекта ОАО «Жилищник» признаётся доминирующим. Данное положение установлено на основании анализа товарного рынка, проведённого за период с 01.01.2011 по 01.01.2013.

ОАО «Жилищник» осуществляет деятельность по управлению жилыми многоквартирными домами, что в силу части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) накладывает на Ответчика

ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии со статьёй 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных [частью 7.1](#) настоящей статьи и [статьей 171](#) настоящего Кодекса.

Статьёй 157 ЖК РФ установлено, что 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.

Правила № 354 регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг ([пункт 1 Правил № 354](#)).

Правилами № 354 и № 307 установлен порядок расчёта платы за коммунальные услуги по горячему водоснабжению и отоплению в многоквартирных домах, в том числе и при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения.

В соответствии с пунктом 54 Правил № 354 в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

В плату за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 18 Правил № 307 при производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Комиссией установлено, что в управлении ОАО «Жилищник», кроме МКД № 26, находится ещё один многоквартирный дом 76 по пр-ту Гагарина г. Смоленска (далее – МКД № 76), оборудованный крышной газовой котельной и не имеющий централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение.

Согласно условиям договоров управления многоквартирными домами, заключёнными Ответчиком с собственниками (нанимателями) помещений МКД №№ 26, 76, управляющая организации обязана предоставлять коммунальные услуги в помещения данных многоквартирных домов. Размер платы за коммунальные услуги

определяется федеральным законодательством об определении размера платы за коммунальные услуги для их предоставления Управляющими организациями гражданам (пункты 1.9, 2.1.4 договора, л.д. 35-36, 199-200).

В целях предоставления собственникам и пользователям помещений управляемых многоквартирных домов услуг по отоплению и горячему водоснабжению ОАО «Жилищник» были заключены договоры на поставку тепловой энергии и горячей воды с МУП «Смоленсктеплосеть» (до 01.01.2013) и ООО «Смоленская ТСК» (с 01.01.2013, договор горячего водоснабжения № 503016 (далее – Договор горячего водоснабжения) и договор теплоснабжения № 523016 (далее – Договор теплоснабжения)), согласно которым ресурсоснабжающая организация обязалась подавать исполнителю через централизованные сети инженерно-технического обеспечения коммунальный ресурс, а исполнитель обязался принимать и оплачивать поставленный объем коммунального ресурса, а также обеспечивать безопасную эксплуатацию и исправность внутридомовой инженерной системы, с использованием которой осуществляется потребление коммунального ресурса в многоквартирных жилых домах.

Одновременно, ОАО «Жилищник» (Принципал) и ООО «Смоленская ТСК» (Агент) заключили Агентский договор № 2 на выполнения комплекса работ по расчёту размера платы в соответствии с действующим законодательством, изготовлению и доставке платёжных документов потребителям, организации сбора и перечислению поступающих платежей от потребителей за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение по жилищному фонду, находящемуся в управлении ОАО «Жилищник».

Как следует из представленных Заявителем копий платёжных документов на оплату коммунальных услуг, предоставляемых ОАО «Жилищник» собственникам (нанимателям) помещений МКД № 26, а также письменных пояснений ООО «Смоленская ТСК», при расчёте платы за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение Агент (ООО «Смоленская ТСК») ОАО «Жилищник» использует тарифы на тепловую энергию, установленные постановлением Департамента от 30.11.2012 № 374 для ООО «Смоленская ТСК», данный тариф используется при расчёте платы за коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение для всех собственников (нанимателей) помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ОАО «Жилищник».

Тарифы на тепловую энергию рассчитываются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» (далее – Постановление № 109) и приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 № 20-э/2 «Об утверждении Методических указаний по расчёту регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке» (далее – Методические указания).

Согласно указанным нормативным актам тарифы на тепловую энергию, поставляемую потребителям, представляют собой сумму следующих слагаемых: средневзвешенная стоимость единицы тепловой энергии (мощности); стоимость услуг по передаче единицы тепловой энергии (мощности) и иных услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения тепловой энергией потребителей (пункт 57 Постановления № 109).

Согласно статье 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539 -547 настоящего Кодекса, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (статьи 539 - 547) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьей 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

В силу положений пункта 2 статьи 539 ГК РФ возможность заключения договора энергоснабжения связана с наличием у абонента энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования.

То есть фактическое потребление применительно к энергоснабжению определяется принадлежностью присоединенных к сетям энергоснабжающей организации сетей, через которые подается энергия.

Согласно статье 544 ГК 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.

Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с пунктом 5 статьи 2 Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении» тепловая сеть - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок.

В соответствии с пунктами 2.3 Договора горячего водоснабжения и Договора теплоснабжения коммунальный ресурс поставляется до границы раздела внутридомовой инженерной системы, которая подключена к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения. Граница раздела определяется в соответствии с актом эксплуатационной ответственности сторон.

В материалы дела Ответчиком не представлены подписанные в установленном порядке обеими сторонами акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ОАО «Жилищник» и ООО «Смоленская ТСК».

Ответчиком представлены технические паспорта на объекты жилищного строительства МКД №№ 26, 76, согласно которым в помещения общего пользования

(технические этажи) входят крышные газовые котельные.

Письмом о предоставлении информации от 03.06.2013 исх. № 3932/19 МУП «Смоленсктеплосеть» сообщило, что выработка тепловой энергии автономными котлами МКД №№ 26, 76 производится с использованием газа, электроэнергии и холодной воды.

Из технических паспортов домов, а также документов, приложенных к письму МУП «Смоленсктеплосеть» от 03.06.2013 исх. № 3932/19 следует и Ответчиком не оспорено, что снабжение жителей МКД №№ 26, 76 тепловой энергией в виде отопления и горячего водоснабжения осуществлялось посредством водогрейных котлов и другого котельного оборудования расположенного во внутридомовых сетях жилого фонда.

Согласно актам по разграничению балансовой принадлежности и ответственности за эксплуатацию технологических устройств и сооружений между МУП «Смоленсктеплосеть» и МПЖРЭП № 9 (филиал ОАО «Жилищник») (л.д. 84-88), граница раздела и точка подключения внутридомовых инженерных систем МКД №№ 26, 76 к тепловым сетям является: фланцы после задвижек на трубопроводах отопления и горячего водоснабжения на выходе из помещения котельных МКД №№ 26, 76.

В соответствии с договором аренды имущества от 05.10.2012 № 133, заключённым между МУП «Смоленсктеплосеть» (Арендодатель) и ООО «Смоленская ТСК» (Арендатор), Арендодатель передал Арендатору участок тепловой сети 1 п. м. от границы раздела и точки подключения внутридомовых инженерных систем МКД №№ 26, 76 к тепловым сетям с целью поставки тепловой энергии и горячей воды в МКД №№ 26, 76.

Приказом № 29 в целях обеспечения безопасной технической эксплуатации котельных специализированными организациями, МП «Жилищник» согласно актам приёмки-передачи основных средств передало со своего баланса на баланс МУП «Смоленсктеплосеть» крышные котельные МКД №№ 26, 76 в соответствии с перечнем оборудования, установленного в котельной (л.д. 150-169).

Проанализировав данные документы, Комиссия пришла к мнению, что на баланс МУП «Смоленсктеплосеть» были переданы лишь крышные газовые котельные, без передачи каких-либо трубопроводов, образующих тепловую сеть, предназначенную для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок МКД №№ 26, 76.

Трубопроводы отопления и горячего водоснабжения МКД №№ 26, 76, передающие тепловую энергию от котельных до теплопотребляющих установок потребителей, в том числе и трубопроводы, находящиеся в помещении котельной, входят во внутридомовые инженерные системы, которые переданы собственниками (нанимателями) МКД №№ 26, 76 в управление Ответчику.

Факт отсутствия на балансе МУП «Смоленсктеплосеть» тепловых сетей МКД №№ 26, 76 и затрат на их содержание подтверждается справками и калькуляциями расходов, связанных с производством тепловой энергии, предоставленными предприятием в Смоленское УФАС России (л.д. 85-96).

Таким образом, не имея законного права владения частью внутридомовых инженерных систем МКД № 26, 76 (трубопроводы котельных) у МУП «Смоленсктеплосеть» отсутствовало право распоряжаться этим имуществом, в том числе сдавать его в аренду ООО «Смоленская ТСК».

Более того, решением Комиссии Смоленского УФАС России от 28.03.2013 по делу № 04-01/02-2013 договор аренды имущества от 05.10.2012 № 133 о передаче во временное возмездное пользование ООО «Смоленская ТСК» участков тепловых сетей МУП «Смоленсктеплосеть» был признан ничтожным.

В соответствии с Постановлением № 109 и Методическими указаниями по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, тариф на передачу тепловой энергии представляет собой средневзвешенную величину (отношение затрат по содержанию и эксплуатации тепловых сетей к суммарному объему тепловой энергии по совокупности потребителей). Транспортировка тепловой энергии оплачивается в случае транспортировки ее по сетям энергоснабжающей организации.

А поскольку все трубопроводы отопления и горячего водоснабжения МКД №№ 26, 76, входящие во внутридомовые инженерные системы этих домов принадлежат собственникам помещений, они несут расходы по их содержанию.

Исходя из вышеизложенного Комиссия Смоленского УФАС России приходит к выводу, что при отсутствии у МУП «Смоленсктеплосеть» и ООО «Смоленская ТСК» тепловых сетей, соединяющих котельные установки МКД №№ 26, 76 с теплопотребляющими установками потребителей в этих домах, применение ОАО «Жилищник» при расчете платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для собственников (нанимателей) помещений МКД №№ 26, 76 тарифа на тепловую энергию, установленного Департаментом для МУП «Смоленсктеплосеть» (до 01.01.2013) и ООО «Смоленская ТСК» (с 01.01.2013) является незаконным, так как услугу по передаче тепловой энергии собственникам (нанимателям) помещений МКД №№ 26, 76 данные организации не оказывают.

Комиссией Смоленского УФАС России также отклоняются доводы Ответчика о том, что крышные газовые котельные МКД № 26, 76 не входят в состав общего имущества домов, в отношении которых ОАО «Жилищник» осуществляет обслуживание, данные котельные на основании Приказа №29 находятся на балансе МУП «Смоленсктеплосеть» и в данных домах, согласно техническим паспортам, присутствует централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение и, следовательно, способ расчета платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, предусмотренный пунктом 18 Правил № 307 и пунктом 54 Правил № 354, не применим.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 ЖК РФ и пункту 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; 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 состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» установлено, что право общей долевой собственности на

общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, крышные газовые котельные МКД №№ 26, 76 принадлежат собственникам помещений данных домов в силу закона.

Передача на баланс МУП «Смоленсктеплосеть» крышных газовых котельных МКД №№ 26, 76, заключение предприятием договоров с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (газа, воды, электроэнергии) для котельных не влечёт отсутствия права собственности собственников помещений на эти котельные, а указывает лишь на то, что производством коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению для пользователей помещений МКД №№ 26, 76 осуществляет МУП «Смоленсктеплосеть», являющееся, по мнению Комиссии, субподрядчиком по обслуживанию крышных газовых котельных.

По запросу Смоленского УФАС России письмом от 19.07.2013 № 4-3315 (л.д. 204-205) Администрация г. Смоленска сообщила, что крышные газовые котельные МКД №№ 26, 76 не являются муниципальной собственностью и к централизованной системе теплоснабжения не подключены.

Также в материалах дела имеется апелляционное определение Ленинского районного суда г. Смоленска от 26.03.2013 по делу № 11-95/13 (л.д. 262-264), в котором установлено, что крышные газовые котельные МКД №26 в силу закона входят в состав общего имущества дома, данный дом к системе централизованного отопления и горячего водоснабжения не подключён и, расчёт платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению должен рассчитываться Ответчиком в соответствии с пунктом 18 Правил № 307.

Таким образом, доводы Ответчика в отношении МКД № 26 сводится к повторной оценке Комиссией сведений, предоставленных Ответчиком, включая переоценку доказательств по рассмотренному судом делу, правом на которую Комиссия Смоленского УФАС России не наделена.

Учитывая вышеизложенное, исходя из установленных обстоятельств по делу, Комиссия приходит к выводу, что иного порядка определения размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для собственников (нанимателей) МКД №№ 26, 76, чем установленного пунктом 54 Правил № 354 (пунктом 18 Правил № 307), законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Таким образом, производимый ОАО «Жилищник» расчёт размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для собственников (нанимателей) МКД №№ 26, 76 нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования за такие коммунальные услуги, а также условия договора управления многоквартирным домом, что расценивается как нарушение части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ОАО «Жилищник» по расчету собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах 26, 76 по пр-ту Гагарина г. Смоленска размера платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению с нарушением установленного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, и [Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354](#), порядка ценообразования злоупотреблением доминирующим положением и недопустимыми в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ОАО «Жилищник» предписание о прекращении злоупотребления доминирующим положением и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

7 августа 2013 года

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела № 04-01/09-2013 о нарушении 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 7 августа 2013 года по делу № 04-01/09-2013 о нарушении открытым акционерным обществом «Жилищник» (214018, Смоленск, ул. 2-я Киевская, д. 20) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ОАО «Жилищник» в срок до 01.10.2013 прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в злоупотреблении своим доминирующим положением путем определения размера платы за предоставленные коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для собственников (нанимателей) многоквартирных домов 26, 76 по пр-ту Гагарина г. Смоленска с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования и условий договора управления многоквартирным домом, а именно:

1) определить размер платы за предоставленные ОАО «Жилищник» коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению для собственников (нанимателей) помещений многоквартирных домов 26, 76 по пр-ту Гагарина г. Смоленска в соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;

2) не применять в расчётах с собственниками (нанимателями) помещений многоквартирных домов 26, 76 по пр-ту Гагарина г. Смоленска размер платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению, установленный не в соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения, представив в адрес Смоленского УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

