

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ
АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«14» февраля 2014 года

г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступили материалы проверки, проведенной Прокуратурой Кузнецкого района, в отношении ООО «Союз» (Пензенская область, г. Кузнецк, ул. Красноармейская, д. 42а, ИНН 5819004230) по вопросу начисления платы за коммунальные услуги жителям многоквартирных домов с. Ясная Поляна Кузнецкого района Пензенской области.

В ходе рассмотрения поступивших материалов установлено следующее.

По информации, предоставленной Администрацией Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области, на территории с. Ясная Поляна Кузнецкого района Пензенской области находятся следующие многоквартирные дома: № 21, 22, 23, 24 по ул. Заводская.

В соответствии с протоколами общего собрания собственников квартир в вышеуказанных домах от 09.02.2007 г. в качестве способа управления в многоквартирных домах выбрана управляющая организация, а в качестве управляющей организации - ООО «Союз».

03.04.2007 г. между собственниками указанных выше домов и ООО «Союз» заключены договоры управления многоквартирным домом (далее – договор управления).

Согласно пункту 3.1.2 договора управления ООО «Союз» (управляющая организация) обязуется оказывать собственникам следующие услуги установленного уровня качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления:

- коммунальные услуги: теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализирование, вывоз твердых бытовых отходов и мусора;
- жилищные услуги: содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе управление многоквартирным домом и др.

Коммунальные услуги, не вошедшие в состав услуг, перечисленных в настоящем договоре предоставляются в соответствии с договорами о предоставлении услуг, заключаемыми собственниками с другими снабжающими организациями (пункт 2.5 договора управления).

С целью исполнения обязанностей по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и выставления счетов для оплаты услуг потребителям ООО «Союз» 16.11.2007 г. заключен агентский договор № 63/ЦКП-07 с МУП г. Кузнецка «Центр коммунальных платежей» (далее – МУП «ЦКП»).

Согласно пункту 2.1.2 агентского договора МУП «ЦКП» по поручению ООО «Союз» обязуется осуществлять начисление платежей Потребителям ООО «Союз», проживающим в жилом фонде с. Ясная Поляна Кузнецкого района Пензенской

области за оказываемые ООО «Союз» услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, теплоснабжению (отоплению), вывозу твердых бытовых отходов, горячему и холодному водоснабжению.

Таким образом, начисление платы и выставление счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг жителям многоквартирных домов от имени ООО «Союз» осуществляет МУП «ЦКП».

Порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и порядок начисления платы за коммунальные услуги установлен постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354).

Согласно пункту 9 Правил № 354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее - товарищество или кооператив) с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказаться в предоставлении таких коммунальных услуг.

Как следует из пункта 8 Правил № 354 исполнителем коммунальных услуг при выборе собственниками способа управления управляющая организация выступает управляющая организация.

Таким образом, ООО «Союз» являясь управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирными домами в с. Ясная Поляна, выступает для жителей указанных домов исполнителем коммунальных услуг.

Пункт 13 Правил № 354 устанавливает, что предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Пунктом 31 Правил № 354 закреплены обязанности Исполнителя коммунальных услуг, среди которых обязанность по заключению с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

Многоквартирные дома с. Ясная Поляна оборудованы общедомовыми приборами учета холодной и горячей воды, что подтверждается актами допуска в

эксплуатацию узлов учета воды от 01.07.2013 г.

Пунктом 44 Правил № 354 установлено, что распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (далее – сверхнормативное потребление), исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Установленный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с настоящими Правилами исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В указанных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Нормативы потребления населением Пензенской области коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды утверждены приказом Управления по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской обл. от 20.08.2012 № 89 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг для населения Пензенской области».

Несмотря на то, что рассматриваемые многоквартирные дома, находится под управлением ООО «Союз», собственники помещений оплачивают сверхнормативное потребление коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды по электроэнергии, самостоятельно, тем самым возлагая на себя необоснованные расходы.

ООО «Союз» (исполнителя коммунальных услуг), выступающий в правоотношениях с потребителями как управляющая компания, своими действиями по выставлению платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, без учета действующих нормативов потребления, навязывает потребителям (жителям многоквартирных домов) невыгодные условия договора управления многоквартирным домом.

Рассматриваемые действия ООО «Союз» влекут (могут повлечь) ущемление интересов жителей рассматриваемых домов, которые вынуждены нести необоснованные затраты на оплату коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

Доводы ООО «Союз» о том, что общество является ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей жителям многоквартирных услуги водоснабжения, водоотведения и горячего водоснабжения, в связи с чем, руководствуясь пунктом 44 Правил № 345 вправе объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывать и распределять между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, т.е. без учета утвержденного норматива потребления, опровергаются следующими обстоятельствами.

Собственниками рассматриваемых домов ООО «Союз» выбрано в качестве управляющей организации. Следовательно, в правоотношениях с жителями ООО «Союз» выступает исполнителем коммунальных услуг, на котором лежит обязанность по предоставлению коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов, находящихся под его управлением, в рамках договоров управления.

Документы, подтверждающие изменение собственниками формы управления многоквартирными домами и выбора непосредственной формы управления, а также решения общего собрания собственников помещений в указанных многоквартирных домах о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, отсутствуют.

Согласно части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия хозяйствующего субъекта, занимающего доминирующее положение на товарном рынке, если указанные действия приводят (могут привести) к ущемлению интересов других лиц, в том числе, при навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50 %.

По результатам проведенного Пензенским УФАС России анализа состояния конкурентной среды на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, находящихся под его управлением, установлено, что доля ООО «Союз» на рассматриваемом рынке занимает доминирующее положение на данном товарном рынке с долей более 50 %.

Таким образом, указанные выше действия свидетельствуют о том, что ООО «Союз», злоупотребляя своим доминирующим положением, навязывает

потребителям невыгодные для них условия договора управления многоквартирным домом, что влечет ущемление их интересов.

Действия ООО «Союз» по навязыванию невыгодных условий договоров управления многоквартирными домами, находящимися под управлением Общества, приводит к невозможности потребителей воспользоваться своим правом на оплату коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, исходя из нормативов потребления, в случае если объем коммунальных услуг превышает нормативы потребления, и как следствие приводит к ущемлению интересов потребителей, вынужденных оплачивать сверхнормативное потребление коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г.

№ 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 навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования).

Таким образом, в действиях ООО «Союз» усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в навязывании невыгодных условий договоров управления собственникам (владельцам) помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением Общества, которые влекут (могут повлечь) ущемлению их интересов.

Согласно пункту 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное, в связи с наличием в действиях ООО «Союз», выразившихся в навязывании невыгодных условий договоров управления собственникам (владельцам) помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением Общества, признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые повлекли (могут повлечь) ущемление интересов жителей многоквартирных домов, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает ООО «Союз» о необходимости прекращения в срок до «30» марта 2014 г. указанных действий путем:

- приведения расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные

жителям многоквартирных домов №№ 21, 22, 23, 24 по ул. Заводская с. Ясная Поляна Кузнецкого района Пензенской области на общедомовые нужды в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В силу части 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.