

ТСЖ «Тополь-2»  
660003, г. Красноярск,  
ул. Щорса 29-214

## РЕШЕНИЕ

№676-10-11 от 7 февраля 2012 года  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 27 января 2012 года. В полном объеме решение изготовлено 7 февраля 2012 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – <...>, руководитель управления, члены комиссии – <...>. – начальник правового отдела, <...> – специалист – эксперт правового отдела, рассмотрев дело №676-10-11, возбужденное в отношении товарищества собственников жилья «Тополь-2» (далее – ТСЖ «Тополь-2», ответчик) (660003, г. Красноярск, ул. Щорса 29-214) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»)

при участии в заседании Комиссии:

от ТСЖ «Тополь-2» - <...>.

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, на основании статьи 25 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с проведением анализа исполнения управляющими компаниями, товариществами

собственников жилья г. Красноярск законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, Красноярским УФАС России в адрес ТСЖ «Тополь-2» направлен запрос о наличии факта взимания ТСЖ с владельцев помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, находящихся под управлением указанной организации, платы за опломбировку места установки приборов учета холодной и горячей воды.

На указанное письмо антимонопольного органа ТСЖ «Тополь-2» представило документы, в ходе анализа которых было установлено, что в период с января 2011 по ноябрь 2011 года ТСЖ осуществляло взимание платы за приемку в эксплуатацию (регистрацию и опломбирование) индивидуальных приборов учета в размере 200 руб. (за один прибор).

По факту взимания ТСЖ с владельцев помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах находящихся под управлением ТСЖ «Тополь-2» платы за опломбировку места установки приборов учета холодной и горячей воды приказом управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю №1073 от 20.12.2011 в отношении ТСЖ «Тополь-2» возбуждено дело №676-10-11 по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

Определением от 20.12.2011 рассмотрение дела назначено на 10:00 27.01.2012; в качестве ответчика по делу привлечено ТСЖ «Тополь-2».

#### **В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.**

ТСЖ «Тополь-2» зарегистрировано в качестве юридического лица ОГРН 1022401953474, ИНН/КПП 24610023003/ 246101001.

В соответствии с решениями общего собрания собственников помещений жилых многоквартирных домов, расположенных по ул. Щорса, 29, ул. Маяковского, 16 г. Красноярск, ответчик избран в качестве управляющей этими домами организацией, что подтверждено соответствующими протоколами.

В письменных пояснениях, представленных ТСЖ «Тополь-2» указано, что ТСЖ не оказывает дополнительных услуг населению, кроме опломбировки и принятия на учет индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, и не имеет договоров подряда для оказания дополнительных услуг, прейскурант на оказание дополнительных услуг отсутствует. В материалы дела ТСЖ представлена калькуляция на оказание услуг по опломбировке индивидуальных приборов учета (вх.№20057 от 17.11.2011), стоимость работ по приему в эксплуатацию (регистрация и опломбирование) индивидуальных приборов учета составляет 200 рублей (без НДС) за один прибор.

В соответствии с калькуляцией цена складывается из следующих составляющих: трудозатраты инженера по осмотру и опломбировке, оформление договора, акта (включая налоги), материалы.

Ответчиком представлены в материалы дела сведения о фактах опломбировки мест установки приборов учета холодной и горячей воды (ввода в эксплуатацию), в том числе сведения о взимании платы за опломбировку мест установки приборов учета холодной и горячей воды (ввода в эксплуатацию) с владельцев помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, находящихся под управлением

ТСЖ (вх.№20057 от 17.11.2011).

Согласно представленной информации (вх.№892 от 23.01.2012) владельцы помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ «Тополь-2» перечислили последнему плату за работы по приему в эксплуатацию (регистрация и опломбирование) индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды на сумму 31 200 (тридцать одна тысяча двести) рублей.

Представитель ответчика в ходе заседания признал, что правовые основания для взимания платы за опломбировку мест установки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды отсутствуют; пояснил, что опломбировка отвечает интересам всех жителей, а не только интересам собственника этих приборов.

**Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы ответчика и заинтересованных лиц, Комиссия по рассмотрению дела №676-10-11 пришла к следующим выводам.**

Отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, их права и обязанности, ответственность, 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 и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила).

При этом согласно нормам-дефинициям, содержащимся в пункте 3 указанного нормативного акта, «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; «потребитель» - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; «внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме; «коллективный (общедомовой) прибор учета» - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом; «индивидуальный прибор учета» - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного

дома или в жилом доме.

В соответствии с пунктом 4 Правил, коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким договором, исходя из фактических обстоятельств дела и норм жилищного законодательства, является договор управления многоквартирным домом, заключаемым в порядке, установленном статьей 162 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 7 Правил, собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном [пунктом 21](#) настоящих Правил, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета - пропорционально их показаниям.

В соответствии с пунктом 22 Правил, при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Согласно пункту 23 Правил и [подпункту 1](#) пункта 3 приложения 2 к Правилам, при оборудовании многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета помещений в таком доме размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом и в нежилом помещении, оборудованном или не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета, определяется по формуле:



где:

- объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб. м, кВт·час);

- суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в жилых или нежилых помещениях, оборудованных приборами учета, измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах - общими (квартирными) приборами учета (куб. м, кВт·час);

- суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в жилых или нежилых помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный для жилых помещений - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по [формулам 3](#) и 5, для нежилых помещений - в соответствии с [пунктом 2](#)  0 настоящих Правил (куб. м, кВт·час);

- объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в i-том жилом или нежилом помещении, оборудованном прибором учета, измеренный индивидуальным прибором учета, а в коммунальных квартирах - общим (квартирным) прибором учета, или в i-том жилом или нежилом помещении, не оборудованном прибором учета, определенный для жилого помещения - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по [формулам 3](#) и 5, для нежилого помещения - в соответствии с [пунктом 2](#)  0 настоящих Правил (куб. м, кВт·час);

- тариф на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения - руб./куб. м; для электроснабжения - руб./кВт·час).

Таким образом, расчет за потребленные коммунальные ресурсы, в частности холодную и горячую воду, осуществляется с использованием не только показаний индивидуальных приборов учета, но и коллективных (общедомовых) приборов учета, являющихся общей собственностью владельцев помещений в жилом многоквартирном доме, а показания индивидуального прибора учета, в конечном счете, влияют на итоговую стоимость коммунальных ресурсов, оплачиваемых каждым владельцем помещения в жилом многоквартирном доме.

При этом Правила не содержат такого понятия, как «ввод индивидуального прибора учета в эксплуатацию», как не содержит и четкого определения момента возникновения оснований для применения порядка расчета за фактически потребленную холодную и горячую воду, исходя из содержания пункта 23 Правил.

Вместе с тем, согласно пункту 52 Правил, потребитель обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений. Кроме того, указанным пунктом предусмотрено, что потребитель

обязан: в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений; обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении; допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время; в заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета

В свою очередь корреспондирующие вышеуказанным обязанностям потребителя права исполнителя коммунальной услуги по требованию внесения платы за потребленные коммунальные услуги, по допуску в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое последнее жилое помещение работников или представителей исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, по осуществлению проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, свидетельствует о том, что факт установки индивидуального прибора учета холодной и горячей воды должен быть известен исполнителю коммунальной услуги и им удостоверен для дальнейшего расчета стоимости потребленного потребителем коммунального ресурса, исходя их показаний индивидуального прибора учета.

Вместе с тем, законодатель, определив в Правилах в качестве обязательного условия использования потребителями при расчетах за потребленные коммунальные ресурсы индивидуальных приборов учета, находящихся в исправном состоянии и надлежащим образом опломбированных, не установил в качестве дополнительного условия обязательное опломбирование места установки индивидуального прибора учета, тем самым, исходил из презумпции добросовестности потребителя.

Анализ действующего законодательства позволяет Комиссии Красноярского УФАС России прийти к выводу о том, что сложившаяся практика по опломбированию места установки приборов учета холодной и горячей воды в помещениях, расположенных в многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ «Тополь-2» является практикой, не обусловленной требованиями действующего законодательства, и направленной на обеспечение интересов всех жителей многоквартирного дома, а, следовательно, интересов ТСЖ, принявшей на себя обязательства по управлению жилым многоквартирным домом. Таким образом, получение владельцами индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды «услуги» по опломбировке места установки индивидуального прибора учета не обусловлено заинтересованностью потребителя (спросом), а имеющие место факты приобретения у ТСЖ «Тополь-2» указанной «услуги» за плату владельцами помещений вызвано тем, что принятие показаний приборов учета холодной и горячей воды ставится в прямую зависимость от опломбировки места

установки этих приборов учета (которая осуществляется за плату). Кроме того, Комиссией принято во внимание, что плата за опломбировку места установки приборов учета холодной и горячей воды является прибылью ТСЖ «Тополь-2», не направленной на содержание общего имущества жилых многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 10 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.

Таким образом, в норме части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» сформулирован общий запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом, доминирующим положением на рынке, направлен, в том числе, не только на защиту конкуренции (публичного порядка), но и на защиту интересов контрагентов доминирующего хозяйствующего субъекта (частноправовых интересов).

Комиссия Красноярского УФАС России, проанализировав нормы действующего законодательства и объективные обстоятельства дела, приходит к выводу об ущемлении интересов владельцев помещений жилых многоквартирных домов, находящихся под управлением ТСЖ «Тополь-2», которые были вынуждены обратиться в ТСЖ за опломбировкой места установки приборов учета холодной и горячей воды и оплатить эти работы для дальнейшего расчета за потребленные ресурсы в соответствии с показаниями этих приборов учета, несмотря на то, что опломбировка места установки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды и взимание за нее платы не предусмотрены действующим законодательством.

Красноярским УФАС России установлено, что доля товарищества собственников жилья на рынке услуг по управлению вышеуказанными жилыми многоквартирными домами составляет более 50 %, то есть положение хозяйствующего субъекта ТСЖ «Тополь-2» признано доминирующим, что отражено в заключении соответствующего аналитического отчета.

Документально подтвержденный доход ТСЖ «Тополь-2» полученный в результате нарушения антимонопольного законодательства составил 31 200 (тридцать одна тысяча двести) рублей - сумма, полученная ТСЖ «Тополь-2» от владельцев помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ за работы по приему в эксплуатацию (регистрация и опломбирование) индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды без суммы налога на добавленную стоимость.

На рассмотрение дела ТСЖ «Тополь-2» представило информацию (вх.№892 от 23.01.2012), согласно которой собственникам помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ, возвращены суммы, оплаченные за опломбировку места установки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды. На основании вышеизложенного, Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статей 48, 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

## РЕШИЛА:

1. Признать нарушающими часть 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» действия ТСЖ «Тополь-2», выразившиеся во взимании платы с владельцев помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, находящихся под управлением ТСЖ «Тополь-2», за опломбировку места установки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды.
2. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства №676-10-11 в связи с добровольным устранением ТСЖ «Тополь-2» нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

- [reshenie\\_po\\_delu\\_no676-10-11.doc](#)