

РЕШЕНИЕ

2 июля 2009 г. г. Смоленск

Решение в полном объёме изготовлено 15 июля 2009 года.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...>

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с приказом Смоленского УФАС России от 10 марта 2009 г. №21 инспекцией Смоленского УФАС России в период с 11.03.2009 по 30.04.2009 было проведено плановое контрольное мероприятие по соблюдению требований Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» ОАО «Жилищник», результаты которого были отражены в акте от 30.04.2009 №4.

В результате проведения планового контрольного мероприятия по соблюдению ОАО «Жилищник» требований Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» инспекцией Смоленского УФАС России были выявлены следующие признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В нарушение части 1 статьи 158 и части 4 статьи 162 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания), Общество по отдельным услугам (вывоз и утилизация твёрдых бытовых отходов) установило для собственников помещений цены не соразмерно их доле в праве общей собственности, а по числу зарегистрированных граждан в той или иной квартире, что приводит к не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и нанимателей помещений в одном и том же многоквартирном доме).

Таким образом, Общество, предъявляя собственникам помещений одного и того же обслуживаемого многоквартирного дома не одинаковые требования условий оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, нарушает пункт 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» – экономически, технологически и иным образом не обоснованно устанавливает различные цены (тарифы) на один и тот же товар.

Приказом ОАО «Жилищник» от 03.12.2008 № 516/1 «Об утверждении размера платы граждан за жилое помещение на 2009 год, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник», без учёта решения общего собрания собственников многоквартирного дома и решения органа местного самоуправления, Общество самостоятельно утвердило размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в многоквартирных жилых домах и предъявляет требования оплаты по этим размерам.

Таким образом, Общество, выставляя требования по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размерах, не установленных как самими собственниками помещений, так и органами местного самоуправления (по результатам открытого конкурса), нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования, тем самым нарушает пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В нарушение пункта 13 статьи 155 ЖК РФ Общество применяло в расчётах с собственниками (нанимателями) помещений обслуживаемых многоквартирных домов, которые выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управляющей организацией ОАО «Жилищник», с 01.01.2009 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно приказу ОАО «Жилищник» от 03.12.2008 №516/1 «Об утверждении размера платы граждан за жилое помещение на 2009 год, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник» без уведомления об изменении цены договора на новый период. Таким образом, Общество, не уведомив надлежащим образом собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предъявляет требования по оплате за содержание и ремонт жилого помещения с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, чем нарушает пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Общество, являясь исполнителем коммунальных услуг, не заключало с ресурсоснабжающими предприятиями в интересах потребителей коммунальных услуг договоры на поставку коммунальных ресурсов (за исключением поставки электроэнергии) и водоотведению на 2008 и 2009 годы, в результате чего ущемляются или могут быть ущемлены интересы потребителей коммунальных услуг (собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов). В результате уклонения Общества от осуществления функций исполнителя коммунальных услуг и не заключения в интересах потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение Общество не производит ежегодную корректировку размера платы за коммунальные услуги, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее – Правила), тем самым нарушая часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании комиссии представитель Ответчика сообщил, что ОАО «Жилищник» действительно осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда с нарушением действующего жилищного законодательства. Общество не заключало с ресурсоснабжающими предприятиями в интересах потребителей коммунальных услуг договоры на поставку коммунальных ресурсов (за исключением поставки электроэнергии) и водоотведению на 2008 и 2009 годы, а также не заключало договоры по вывозу твёрдых бытовых отходов. Отношения между ресурсоснабжающими (специализированными) организациями и населением по предоставлению данных услуг строятся напрямую, а не через ОАО «Жилищник» (расчёты производятся СМУП «Вычислительный центр ЖКХ» - далее СМУП «ВЦ ЖКХ»). Данные нарушения объяснены тем, что в своё время было принято постановление Главы города Смоленска от 19.10.2005 № 2900 «О возложении функций по начислению с учётом мер социальной поддержки, сбору и фактическому перечислению платежей, взыскания с населения задолженности по всем видам жилищно-коммунальных услуг на СМУП «ВЦ ЖКХ». В связи с этим Общество не имеет ни полномочий, ни ресурсов по изготовлению квитанций и расчёту оплаты услуг. Денежные средства, поступающие от населения, СМУП «ВЦ ЖКХ» направляет непосредственно ресурсоснабжающим (специализированным) организациям, и какую-либо корректировку размера платы за коммунальные услуги должно проводить СМУП «ВЦ ЖКХ».

В результате сложившегося в г. Смоленске многолетнего обычая делового оборота взимание платы за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов с собственников помещений многоквартирных домов производится в зависимости от числа зарегистрированных граждан в той или иной квартире. В связи с этим плата за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов выделена из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения. С учётом этого был издан и приказ ОАО «Жилищник» от 03.12.2008 №516/1 «Об утверждении размера платы граждан за жилое помещение на 2009 год, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник». В 2010 году Общество намеревается услугу по вывозу и утилизации твёрдых бытовых отходов включить в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения, и собственникам помещений тогда будут предъявляться требования оплаты услуги по вывозу и утилизации твёрдых бытовых отходов соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. По вопросу применения того или иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в расчётах с собственниками помещений, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник», представитель Ответчика пояснил, что собственники помещений многоквартирного дома по неизвестным причинам не приняли самостоятельного решения об установлении тарифов, и такие тарифы должен был определить орган местного самоуправления, руководствуясь постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Решения Смоленского городского Совета по утверждению размера платы за жилищно-коммунальные услуги, принимаемые на очередной год, обязательны для исполнения на всей территории муниципального образования (в том числе и ОАО «Жилищник»).

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, выслушав представителя ответчика, Комиссия Смоленского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 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 соответствии с приказом Смоленского УФАС России от 04.06.2008 №84 «О внесении изменений в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определённого товара в размере более чем 35 процентов» установлено доминирующее положение ОАО «Жилищник» на товарном рынке – управление эксплуатацией жилищного фонда.

Решением Смоленского городского Совета от 31.08.2007 № 631 «Об условиях приватизации муниципального унитарного предприятия «Жилищник» был утверждён Устав ОАО «Жилищник» (рег. № 1076731017780 от 30.11.2007, далее – Устав).

Согласно пункту 1.1 Устава Общество является коммерческой организацией, созданной (учрежденной) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в результате приватизации путем преобразования Смоленского муниципального унитарного предприятия «Жилищник». Общество является правопреемником прав и обязанностей СМУП «Жилищник». Общество является юридическим лицом, действует на основании законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

В соответствии с пунктами 3.1 и 4.1 Устава права и обязанности юридического

лица Общество приобретает с момента его регистрации. Общество от своего имени приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права, несет обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. В соответствии с пунктом 7.1 Устава основной целью Общества является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах и предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этих домах в городе Смоленске путем выполнения функций управляющей организации, а также качественного производства товаров, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (предмет деятельности) и получение в связи с этим предприятием прибыли.

В соответствии с пунктом 7.3 Устава одним из основных видов деятельности Общества является выполнение предусмотренных законодательством функций управляющей организации по договорам с собственниками жилых и нежилых помещений.

На 11.03.2009 на обслуживании Общества находилось 2648 домов, в 2055 из которых Общество являлось управляющей организацией (статус управляющей организации основан на решениях общих собраний собственников таких домов). Собственники помещений этих многоквартирных домов выбрали способ управления, но не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также не утвердили решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечень услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома. По этим многоквартирным домам Общество своим приказом от 03.12.2008 № 516/1 «Об утверждении размера платы граждан за жилое помещение на 2009 год, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник» утвердило размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в месяц в многоквартирных и одноквартирных жилых домах с учетом видов благоустройства (без учета платы за вывоз отходов).

Многоквартирные дома, в количестве 593 дома, Общество обслуживает на основании части 2 статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которой ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII ЖК РФ.

Несмотря на то, что в отношении этих многоквартирных домов Администрация города Смоленска организовывала проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (составляла конкурсную документацию, определяя в ней конкретный экономически обоснованный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по каждому дому) ОАО «Жилищник» применял и применяет в расчётах с собственниками (нанимателями) помещений таких многоквартирных домов размер за содержание и ремонт жилого помещения, утверждённый решениями Смоленского городского Совета от 19.12.2007 №721 и 26.12.2008 № 1047 на 2008 и 2009 годы, который отличается от размера,

определённого конкурсной документацией.

В соответствии с частью 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ 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.

В соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться органами местного самоуправления в случаях и в порядке, указанных в пунктах 34 и 36 Правил содержания. Установление органами местного самоуправления указанной платы в иных случаях не соответствует законодательству Российской Федерации (письмо Минрегион России от 05.03.2009 № 6093- АД/14).

В соответствии с пунктом 34 Правил содержания, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании выбрали способ управления многоквартирным домом, но не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 4 статьи 158 ЖК РФ), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается исходя из стоимости совокупности работ и услуг, входящих в утверждённый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечень услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 36 Правил содержания).

Учитывая то, что Общество предъявляет требования по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размерах, не установленных как самими собственниками помещений на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, так и органами местного самоуправления в установленном законодательством порядке, Общество нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования, в результате чего ущемляются (могут быть ущемлены) интересы собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома (пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с разъяснениями Минрегиона России (письмо от 02.05.2007 №8167-ЮТ/07 «О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги») расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности в зависимости от способа управления многоквартирным домом является обязанностью управляющих организаций, ТСЖ или ЖСК, а при непосредственном управлении многоквартирным домом соответствующих подрядных и ресурсоснабжающих организаций. Указанные лица вправе на основании возмездного договора заказать услуги по расчету размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати, доставке потребителям платежных документов специализированным организациям.

Общество предъявляет к оплате собственникам и нанимателям жилых помещений счета-квитанции через СМУП «ВЦ ЖКХ» (согласно агентским договорам от 01.01.2007 № 21/07 и от 01.02.2007 № 2/07), в которых выделяется в самостоятельный вид платы «плата за вывоз твёрдых бытовых отходов» и плата «за утилизацию твёрдых бытовых отходов» с нарушением требований пункта 16 статьи 12 и статьи 154 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

Кроме того, в нарушение части 1 статьи 158 и части 4 статьи 162 ЖК РФ, пункта 11 Правил содержания, Общество по отдельным услугам (вывоз и утилизация твёрдых бытовых отходов) установило для собственников помещений цены не соразмерно их доле в праве общей собственности, а по числу зарегистрированных граждан в той или иной квартире, что приводит к не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и нанимателей помещений в одном и том же многоквартирном доме).

В соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Правил содержания содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий

расположения многоквартирного дома включает в себя сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

В соответствии с частью 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, предъявляя собственникам помещений одного и того же обслуживаемого многоквартирного дома не одинаковые требования условий оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, Общество экономически, технологически и иным образом не обоснованно устанавливает собственникам и нанимателям помещений многоквартирного дома различные цены (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения), в результате чего ущемляются (могут ущемляться) их интересы (пункт 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с пунктом 13 статьи 155 ЖК РФ наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

В квитанциях за декабрь 2008 года, направленных Обществом собственникам и нанимателям жилых помещений содержалась следующая информация «Согласно постановлению Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности и тарифной политике на 2009 год и в соответствии с решением Смоленского городского Совета размер платы за жилое помещение будет изменён с 01.01.2009 года» (подтверждено материалами дела – счет-извещение за декабрь 2008 года, предъявленное к оплате Сергеевой Н.П., проживающей по адресу: ул. Кирова, д. 53/11).

Между Обществом и собственниками помещений многоквартирных домов действуют отношения на основании возмездных договоров, в которых условие размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (цена договора) является существенным. Однако, вышеуказанное уведомление не только не содержит в натуральном выражении такого размера на новый период при изменении цены договора, но и относится только для собственников жилых и нежилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления домом или если принятые собственниками решения о выборе способа управления домом не были реализованы.

Так как, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, Комиссия пришла к выводу, что в отношении собственников и нанимателей помещений 2055 многоквартирных домов, в которых Общество выбрано как управляющая организация, применение новой цены договора без надлежащего уведомления об изменении с 01.01.2009 размера платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно приказу ОАО «Жилищник» от 03.12.2008 № 516/1 «Об утверждении размера платы граждан за жилое помещение на 2009 год, избравших управляющей организацией ОАО «Жилищник», противоречит законодательству.

Таким образом, не уведомив надлежащим образом собственников помещений

многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Общество предъявляет с 01.01.2009 требования оплаты услуг по содержанию и ремонту жилого помещения с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, в результате чего ущемляются (могут ущемляться) интересы собственников помещений многоквартирного дома (пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Материалами дела и пояснениями представителя Ответчика подтверждено, что Общество в интересах потребителей коммунальных услуг не заключало договоры на поставку коммунальных ресурсов (за исключением поставки электроэнергии) и водоотведению на 2008 и 2009 годы с ресурсоснабжающими предприятиями, а все расчёты и начисления по коммунальным услугам производит СМУП «ВЦ ЖКЖ» в соответствии с постановлением Главы города Смоленска от 19.10.2005 № 2900 и на основании агентских договоров от 01.01.2007 № 21/07 и от 01.02.2007 № 2/07. В соответствии с частью 7 статьи 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.

Согласно подпункту «б» пункта 38 Правил, в платежном документе указываются наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования. В соответствии с разъяснениями Минрегиона России (письмо от 02.05.2007 №8167-ЮТ/07 «О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги») указание в платежном документе номеров банковских счетов или номеров «транзитных счетов» иных лиц (в том числе расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров) законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Деятельность расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров и применение «единых платежных документов» не может основываться на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, поскольку в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не является компетенцией органов местного самоуправления и органов государственной власти городов федерального значения и не относится к вопросам местного значения.

Материалами дела подтверждено, что Общество уклонялось от осуществления функций исполнителя коммунальных услуг в полном объеме и не заключало в интересах потребителей договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов (за исключением поставки электроэнергии) и водоотведение, в результате чего Общество не производило и не производит корректировку размера платы за коммунальные услуги, предусмотренную Правилами, в результате чего ущемляются интересы собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов.

Методом сопоставления информации СМУП «ВЦ ЖКЖ» и МУП «Смоленсктеплосеть» подтверждено ущемление интересов собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов, обслуживаемых ОАО «Жилищник», при предоставлении коммунальной услуги по отоплению в 2008 году.

Так, собственникам и нанимателям помещений многоквартирных домов, обслуживаемых Обществом, предъявлено к оплате коммунального ресурса по отоплению больше, чем было всего фактически поставлено в 2008 году ресурсоснабжающей организацией, на 81653,3 Гкал (10,8 %), что составляет в денежном выражении без учёта размера предоставленных мер социальной поддержки в соответствии с действующим законодательством – 95809294,8 руб. (16,2 %). На примере конкретных многоквартирных домов такое превышение составило: дом 75 по ул. Николаева – 630,210893 Гкал (60,8 %) на сумму 530656,78 руб. (59,8 %); дом 77 по ул. Николаева – 280,39563 Гкал (19,4 %) на сумму 212290,3 руб. (17,2 %); дом 79 по ул. Николаева – 408,03947 Гкал (30,7 %) на сумму 314884,24 руб. (27,7 %).

Правилами установлен порядок расчета размера платы за коммунальные услуги (пункты 19, 21, 23 и 25), в соответствии с которым размер платы за коммунальные ресурсы периодически корректируется исполнителем:

- 1) согласно подпункту «а» пункта 19 Правил при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за отопление в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 приложения № 2 к Правилам определяется исходя из нормативов потребления тепловой энергии на отопление. Один раз в год исполнитель производит корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 приложения № 2 к Правилам. При этом потребитель доплачивает или ему возвращается стоимость разности количества потребленной в многоквартирном доме в течение года тепловой энергии, приходящейся на жилое помещение, и общего размера платы за отопление за прошедший год по нормативам потребления тепловой энергии;
- 2) согласно подпункту «б» пункта 19 Правил при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 приложения № 2 к Правилам определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных ресурсов. Один раз в квартал, а если это предусмотрено договором – один раз в год, исполнитель производит корректировку размера платы за указанные коммунальные услуги в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 приложения № 2 к Правилам. При корректировке определяется приходящаяся на жилое помещение стоимость разности объема (количества) потребленного в многоквартирном доме в течение соответствующего периода коммунального ресурса и общего размера платы за коммунальную услугу за тот же период по нормативам потребления;
- 3) согласно подпункту «б» пункта 21 Правил при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за отопление в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 приложения № 2 к Правилам определяется исходя из среднемесячного количества потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год. Это позволяет потребителям вносить плату равномерно в течение 12 месяцев в году, а также координируется с размером субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых гражданам в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилами предоставления субсидий на оплату жилого

помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Один раз в год исполнитель производит корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 приложения № 2 к Правилам. При этом размер годовой платы за отопление рассчитывается исходя из фактически потребленного количества тепловой энергии, определенного по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета;

4) согласно подпункту «б» пункта 23 Правил при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за отопление в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 приложения № 2 к Правилам в помещении, не оборудованном приборами учета, определяется исходя из нормативов потребления тепловой энергии на отопление, а в жилом помещении многоквартирного дома, оборудованном приборами учета, так же, как и при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета (подпункт 2 пункта 2 приложения № 2 к Правилам) исходя из среднемесячного количества потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год. Согласно пункту 25 Правил в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год размер платы за отопление определяется исходя из норматива потребления тепловой энергии. Один раз в год исполнитель производит корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к Правилам. При этом разность размера платы за тепловую энергию, потребленную за истекший год во всех помещениях (за исключением помещений общего пользования) исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, размера платы за тепловую энергию, потребленную в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования) исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета и размера платы за тепловую энергию, потребленную в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенной исходя из норматива потребления тепловой энергии, распределяется пропорционально общей площади помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, не заключая в интересах потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение и не исполняя требования законодательства по проведению периодической корректировки размера платы за коммунальные услуги, Общество нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования, в результате чего ущемляются (могут ущемляться) интересы собственников помещений многоквартирного дома (пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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
РЕШИЛА:

1. Признать действия ОАО «Жилищник», связанные с экономически, технологически и иным образом не обоснованным установлением различных цен на один и тот же товар, с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка

ценообразования, с не проведением периодической корректировки размера платы за коммунальные услуги и не заключением в интересах потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение, результатом которых является или может являться ущемление интересов собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, нарушающими пункты 6 и 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

2. Выдать ОАО «Жилищник» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путём применения в расчётах с собственниками и нанимателями жилых помещений обслуживаемых многоквартирных домов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с установленными нормативными правовыми актами порядком, предъявления собственникам и нанимателям жилых помещений многоквартирных домов платёжных документов для оплаты жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с жилищным законодательством, направления в соответствующие ресурсоснабжающие и специализированные организации предложений о заключении в интересах собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирных домов договоров на приобретение коммунальных ресурсов или услуг индивидуально по каждому конкретному многоквартирному дому, проведения собственникам и нанимателям жилых помещений многоквартирных домов корректировки размера платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 19, 21, 23 и 25 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

<...>

Подписи членов Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-01/17-2009

2 июля 2009 г. г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...>

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ОАО «Жилищник» со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в злоупотреблении доминирующим положением путём экономически, технологически и иным образом не обоснованного установления различных цен на один и тот же товар, нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, не проведения периодической корректировки размера платы за коммунальные услуги и не заключения в интересах потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение.
2. ОАО «Жилищник» со дня получения настоящего предписания Смоленского УФАС России предъявлять собственникам и нанимателям жилых помещений многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ОАО «Жилищник»,

платёжные документы для оплаты жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с жилищным законодательством.

3. ОАО «Жилищник» в срок до 01.12.2009 представить в адрес Администрации города Смоленск информацию и документацию по многоквартирным домам, находящимся на обслуживании ОАО «Жилищник», собственники помещений которых на их общих собраниях не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, для установления такого размера органом местного самоуправления индивидуально по каждому конкретному многоквартирному дому.

4. ОАО «Жилищник» в срок до 01.12.2009, в зависимости от состава и конструктивных особенностей каждого многоквартирного дома находящегося на обслуживании ОАО «Жилищник», направить в соответствующие ресурсоснабжающие и специализированные организации предложения о заключении в интересах собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирных домов договоров на приобретение коммунальных ресурсов или услуг индивидуально по каждому конкретному многоквартирному дому.

5. ОАО «Жилищник» в срок до 01.12.2009 провести собственникам и нанимателям жилых помещений многоквартирных домов, находившимся в 2008 году на обслуживании ОАО «Жилищник», корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 19, 21, 23 и 25 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

6. О выполнении пунктов 1-5 настоящего предписания сообщить до 15.12.2009, представив в Смоленское УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

<...>

Подписи членов Комиссии