

## РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «15» сентября 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «29» сентября 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

при участии со стороны Муниципального унитарного предприятия жилищно-социального и коммунального хозяйства (ИНН 5838004669, ОГРН 1025801499030, Пензенская область, г. Заречный, ул. Зеленая, д. 6, далее – МУП ЖСКХ):

<...>;

со стороны заявителей:

<...>;

со стороны лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах:

Общества с ограниченной ответственностью «Энергоучёт» (ИНН 5838000907, ОГРН 1105838000036, Пензенская область, г. Заречный, пр-т 30-летия Победы, 47-49, далее – ООО «Энергоучёт»):

<...>;

Федерального государственного унитарного предприятия Федеральный научно-производственный центр «Производственное объединение «Старт» имени М.В. Проценко» (ИНН 5838000953, ОГРН 1025801496808, Пензенская область, г. Заречный, пр. Мира, 1, далее - ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко»):

<...>;

в отсутствие: Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (ИНН 5836013072, ОГРН 1035803005732, г. Пенза, ул. Некрасова, 24, далее – Госжилстройтехинспекция Пензенской области) (о времени и месте рассмотрения дела уведомлено надлежащим образом).

рассмотрев дело № 2-03/22-2014 по признакам нарушения МУП ЖСКХ пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

установила:

В Пензенское УФАС России поступили заявления <...> и <...>., в отношении МУП ЖСКХ.

Из заявлений следует, что управляющая организация установила плату за обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и теплоносителя, горячего и холодного водоснабжения (далее – ОДПУ), выставляемую собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов в г. Заречном Пензенской области, расположенных по адресу: ул. Светлая, д.32 в размере 1,26 руб. с 1 кв. м. площади жилого помещения. При этом решения общего собрания собственников, утверждающие указанный размер платы за обслуживание ОДПУ, отсутствуют.

Приказом Пензенского УФАС России от 04.06.2014 № 137 в отношении МУП ЖСКХ возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 2-03/22-2014.

Дело № 2-03/22-2014 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 01.07.2014.

На заседании Комиссии 01.07.2014 заявители поддержали свои требования, изложенные в заявлениях.

Представитель ответчика не согласился с тем, что в действиях МУП ЖСКХ содержатся признаки нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, при этом пояснив, что в рамках исполнения требований Федерального закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» (далее – Закон об энергосбережении) ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко» осуществляется деятельность по оснащению ОДПУ многоквартирных домов в г. Заречном Пензенской области, управление которыми осуществляет МУП ЖСКХ. Согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Согласно позиции Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, изложенной в письме от 09.04.2014 № 5792-МС/04, собственники помещений многоквартирного дома обязаны нести расходы на обслуживание общедомовых приборов учета.

Рассмотрение дела № 2-03/22-2014 было отложено до 21.07.2014, в связи с необходимостью привлечения к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица ООО «Энергоучёт» и лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко», и получения дополнительных сведений и доказательств, необходимых для рассмотрения данного дела.

На заседании Комиссии 21.07.2014 представитель ООО «Энергоучёт» пояснил, что в соответствии с нормами ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести бремя расходов на содержание общедомового имущества в многоквартирном доме, в том числе на содержание ОДПУ.

Представитель ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко» пояснил, что право собственности на ОДПУ перешло к собственниками помещений в многоквартирных домах с момента подписания акта ввода в эксплуатацию ОДПУ ресурсоснабжающей организацией, управляющей либо обслуживающей организацией и монтажной организацией.

Рассмотрение дела № 2-03/22-2014 было отложено до 19.08.2014, в связи с необходимостью получения дополнительных сведений и доказательств, необходимых для рассмотрения данного дела.

На заседании Комиссии 19.08.2014 представить МУП ЖСКХ сообщил, что в 2014 году большинство многоквартирных домов, находящихся под управлением МУП ЖСКХ, утвердило плату за обслуживание ОДПУ.

Рассмотрение дела № 2-03/22-2014 было отложено до 03.09.2014, для получения дополнительных сведений и доказательств, необходимых для рассмотрения данного дела.

03.09.2014 рассмотрение дела № 2-03/22-2014 было отложено до 15.09.2014 в связи с отсутствием кворума, необходимого для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 03.09.2014 срок рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 2-03/22-2014 продлен до 04.10.2014.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

В соответствии с приказом от 29.09.2011 № 218 МУП ЖСКХ включено в реестр хозяйствующим субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35% или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующего положения хозяйствующих субъектов, и занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории г. Заречного Пензенской области в границах обслуживаемой территории с долей более 50%.

В рамках рассмотрения настоящего дела Пензенским УФАС России была уточнена доля МУП ЖСКХ на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Заречного Пензенской области. Установлено, что МУП ЖСКХ в период 2013 – 1 полугодие 2014 г.г. занимает доминирующее положение на рассматриваемом товарном рынке.

Согласно части 12 статьи 13 Закона об энергосбережении ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко», являясь организацией осуществляющей поставку тепловой энергии, горячей и холодной воды в многоквартирные дома г. Заречного Пензенской области, обязано в срок до 01.07.2013 совершить действия по оснащению многоквартирных домов ОДПУ коммунальных ресурсов в случаях, когда собственники жилых помещений не установили указанные приборы учета самостоятельно.

В целях исполнения указанной обязанности ФГУП ФНПЦ «ПО «Старт» им. М.В. Проценко» был проведен открытый конкурс на выполнение работ по установке ОДПУ в жилых домах г. Заречного Пензенской области.

В указанном конкурсе принял участие единственный хозяйствующий субъект – ООО «Энергоучёт», с которым и были заключены договоры №81 ПУ-244/2013 от 28.05.2013 и № 81ПУ-245/2013 от 08.07.2013.

С августа 2013 года ООО «Энергоучёт» осуществляет работы по установке ОДПУ в многоквартирных домах г. Заречного Пензенской области.

Управление многоквартирным домом в г. Заречном Пензенской области, расположенном по адресу: ул. Светлая, д.32, осуществляет МУП ЖСКХ.

После установки ОДПУ МУП ЖСКХ выставляет жителям указанного дома плату за обслуживание ОДПУ.

Общим собранием собственников МКД, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Светлая, д. 32, проведенного 24.06.2013, принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества в указанном МКД в размере 10,68 руб. с 1 кв.м. площади жилого помещения.

В указанном доме ОДПУ был введен в эксплуатацию 27.02.2014.

Как следует из счет – квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг с марта 2014 года, МУП ЖСКХ выставляет собственникам помещений в указанном многоквартирном доме, помимо платы за содержание и ремонт общедомового имущества в размере 10,68 руб./кв.м жилого помещения, плату за обслуживание ОДПУ, в размере 1,26 руб./кв.м жилого помещения.

Материалами дела установлено, что помимо вышеуказанного многоквартирного дома, МУП ЖСКХ с 2013 г. выставляет плату за обслуживание ОДПУ собственникам помещений еще в 99 многоквартирных домах, находящихся под его управлением, в которых были установлены ОДПУ. При этом, плата за обслуживание ОДПУ выставлялась в указанных домах дополнительно к плате за содержание и ремонт общего имущества, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Установлено, что общими собраниями собственников помещений в МКД, 01.07.2013 также утвержден размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере 10,68 руб. с 1 кв.м. площади жилого помещения.

Вместе с тем, с августа 2013 года МУП ЖСКХ выставляет собственникам помещений в МКД, находящихся под его управлением и в которых были установлены ОДПУ, плату за их обслуживание в размере 1,26 руб./кв.м площади жилого помещения.

С учетом начисления отдельной строкой платы за обслуживание ОДПУ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 11,94 руб. с 1 кв. м. жилого помещения (10,68 руб. за содержание и ремонт помещений и 1,26 руб. за обслуживание ОДПУ).

При этом решение общего собрания собственников помещений в МКД об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,94 руб., об установлении платы за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. с 1 кв.м. площади жилого помещения отсутствует.

Согласно пояснениям МУП ЖСКХ от 03.09.2014 № 01-06/1613 и материалам дела, в многоквартирных домах г. Заречного Пензенской области, находящихся под управлением МУП ЖСКХ, 01.07.2014, т.е. после возбуждения настоящего дела о

нарушении антимонопольного законодательства, проведены общие собрания собственников помещений, на которых приняты в том числе следующие решения:

- утвердить тариф на содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,962 руб.;

- утвердить и плату за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. за 1 кв.м. площади жилого помещения.

Указанные решения не были приняты в следующих домах:

- пр-т 30-летия Победы, 30 (проголосовали против нового тарифа за содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,962 руб. и платы за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. за 1 кв.м. площади жилого помещения),

- ул. Светлая, 33 (утвердили только новый тариф за содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,962 руб.),

- ул. Светлая, 32 (не голосовали за утверждение нового тарифа за содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,962 руб. и платы за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. за 1 кв.м. площади жилого помещения),

- ул. Заречная, 26 (утвердили только новый тариф за содержание и ремонт жилого помещения в размере 11,962 руб.).

Материалами дела также установлено, что МУП ЖСКХ 25.01.2013 и 15.07.2013 заключило договоры на техническое обслуживание ОДПУ с ООО «Энергоучет».

Согласно пункту 2.1. вышеуказанных договоров, МУП ЖСКХ поручает и оплачивает, а ООО «Энергоучёт» принимает на себя обязательства своими силами и средствами выполнить работы по техническому обслуживанию узлов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения на объекте МУП ЖСКХ.

Размер платы за обслуживание ОДПУ в МКД согласован сторонами в пункте 5.1. вышеуказанных договоров и составляет 1,26 руб./кв.м общей площади квартир многоквартирного дома в месяц, в том числе стоимость поверки приборов учета – 0,18 руб., которые аккумулируются на отдельном счете. Сумма за техническое обслуживание при общей площади квартир МКД 2 566,3 кв.м., составляет 3 233,54 руб. в месяц.

Между МУП ЖСКХ и собственниками помещений в МКД, находящихся под его управлением, заключены договоры управления МКД на следующих условиях.

Согласно пункту 2.1. типового договора управления многоквартирным домом, заключенного между МУП ЖСКХ и собственником жилого помещения в МКД, предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицами; оказание Управляющей организацией услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных с собственников помещений и сметы на проведение

капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 2.2. вышеуказанного договора, состав общего имущества в многоквартирных домах, в отношении которых МУП ЖСКХ осуществляет управление, включает в себя, в том числе, коллективные (общедомовые) приборы учета.

В соответствии с пунктом 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения, в том числе, платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Пунктом 2 статьи 154 ЖК РФ определено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Как следует из пункта 5 Правил № 491, 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 соответствии с подпунктом «к» пункта 11 Правил № 491, 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 обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их

надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, утвержден Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее – Перечень).

Пунктом 18 Перечня установлено, что для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах проводятся, в том числе, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета.

Таким образом, ОДПУ являются неотъемлемой частью внутридомовых инженерных коммуникаций, содержание и обслуживание которых, в рамках исполнения договора управления МКД, обязана осуществлять управляющая организация.

Учитывая то обстоятельство, что ОДПУ входит в состав общего имущества МКД, плата за обслуживание ОДПУ должна взиматься с собственников в составе платы за содержание и ремонт общего имущества.

Взимание управляющей организацией с собственников помещений в МКД иной платы пунктом 2 статьи 154 ЖК РФ, помимо платы за содержание и ремонт общедомового имущества, не предусмотрено.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации (пункт 31 Правил № 491).

Следовательно, решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе установление платы за обслуживание ОДПУ в связи с изменением перечня оказываемых услуги состава общедомового имущества, должно утверждаться решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с письменными пояснениями МУП ЖСКХ (от 23.05.2014 исх. № 01-06/910) плата за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. с 1 кв. м. жилой площади была установлена в связи с тем, что тариф на ремонт и содержание жилого помещения в размере 10,68 руб. с 1 кв.м. площади жилого помещения были утверждены собранием собственников до введения прибора учета в эксплуатацию и не включал в себя плату за обслуживание ОДПУ.

Довод МУП ЖСКХ также состоит в том, что выставление собственникам помещений

в МКД платы за обслуживание ОДПУ в размере 1,26 руб. с 1 кв.м. жилой площади связано с увеличением состава общедомового имущества и изменением перечня оказываемых услуг.

Однако указанные доводы Комиссией не принимаются по следующим основаниям.

Действующим законодательством управляющей организации не предоставлено право в одностороннем порядке изменять (увеличивать) плату за обслуживание и ремонт общего имущества МКД, без согласования (утверждения) указанной платы собранием собственников помещений в МКД.

Объяснение МУП ЖСКХ выставления платы за обслуживание ОДПУ тем, что у предприятия отсутствовала возможность утверждения на общем собрании тарифа за содержание и ремонт общего имущества в МКД более одного раза в год, не свидетельствует о законности действий МУП ЖСКХ.

МУП ЖСКХ выставило плату за обслуживание ОДПУ в дополнение к плате на содержание и ремонт общего имущества МКД в одностороннем порядке, увеличив установленный тариф на ремонт и содержание общедомового имущества МКД повторно в течение одного года, тем самым нарушив пункт 31 Правил № 491.

Согласно письменным пояснения Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 29.08.2014 № 1-11/11-1129, установление платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома относятся к непосредственной компетенции общего собрания собственников, как органа управления многоквартирным домом. Изменение платы за содержание и текущий ремонт без решения общего собрания собственников не предусмотрено.

Таким образом, МУП ЖСКХ не имело законных оснований на изменение размера платы за обслуживание и ремонт общего имущества МКД в одностороннем порядке, в том числе при изменении состава работ по содержанию и ремонту общедомового имущества МКД.

Ссылка ответчика, в обоснование правомерности своих действий по выставлению платы за обслуживание ОДПУ, на письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.04.2014 № 5792-МС/04 является не состоятельной.

В указанном письме разъяснен порядок компенсации расходов ресурсоснабжающей организации на установку ОДПУ. Порядок установления и взимания платы управляющей организацией за обслуживание ОДПУ с собственников помещений в МКД, указанным письмом не регламентируется.

Рассматриваемые действия МУП ЖСКХ повлекли ущемление интересов собственников помещений в МКД, находящихся под управлением предприятия, которые оказались лишены возможности реализовать свое право на внесение изменений в тариф на ремонт и содержание общего имущества МКД.

Таким образом, действия МУП ЖСКХ по установлению и взиманию платы за обслуживание ОДПУ, выставляемой собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов г. Заречном Пензенской области были произведены с нарушением статьи 157 ЖК РФ и требований Постановления Правительства РФ от

13.08.2006 N 491.

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

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно квалифицировала действия МУП ЖСКХ, выразившиеся в установлении и взимании платы за обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и теплоносителя, горячего и холодного водоснабжения, выставяемой собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов в г. Заречном Пензенской области, с нарушением установленного действующим законодательством порядка ценообразования, как злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке и нарушение требований части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать действия МУП ЖСКХ (Пензенская обл., г. Заречный, ул. Зеленая, 6, ИНН 5838004669, ОГРН 1025801499030) выразившиеся в установлении и взимании платы за обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и теплоносителя, горячего и холодного водоснабжения с нарушением установленного действующим законодательством порядка ценообразования, повлекшие ущемление интересов других лиц, злоупотреблением доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирными домами и нарушением пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать МУП ЖСКХ предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем прекращения взимания с потребителей платы за обслуживание ОДПУ с нарушением установленного действующим законодательством порядка.