

## Дело № 11-16

МУП «Жилкомсервис»

164901, г.Новодвинск,  
ул.Солнечная, д.13, корп.1

ОАО «Сети»

164901, г.Новодвинск,  
ул.Солнечная, д.13, корп.1

## РЕШЕНИЕ

г.

Архангельск

Резолютивная часть решения объявлена 08.12.2016.

Решение изготовлено в полном объеме 08.12.2016.

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

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Председатель - Бугаев Д.В.     | – руководитель Архангельского УФАС России;  |
| Член комиссии- Спирина Т.А.    | – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России;     |
| Член комиссии- Нестеренко Т.В. | – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России, |

рассмотрев дело № 11-16 по признакам нарушения

МУП «Жилкомсервис»

(ИНН 2903004320)

164901, г.Новодвинск, ул.Солнечная, д.13, корп.1

ОАО «Сети»

(ИНН 2903011092)

164901, г.Новодвинск, ул.Солнечная, д.13, корп.1

(наименование организации / Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, в отношении которой возбуждено дело, адрес)

пункта 1 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — О защите конкуренции), выразившегося в заключении соглашения, которое приводит или может привести к ограничению конкуренции, а именно:

в заключении МУП «Жилкомсервис» (управляющей компанией) агентского договора о начислении и сборе платежей с ОАО «Сети», что ведет /может привести к навязыванию потребителям услуг отопления, холодного и горячего водоснабжения (подогрева), водоотведения, электроснабжения — собственникам помещений в многоквартирных домах г.Новодвинска (в т.ч. в доме № 5 по ул. Мира в г. Новодвинске), находящихся под управлением МУП «Жилкомсервис», которыми не принято решение о переходе на прямые платежи с ресурсоснабжающей организацией, невыгодных условий договора (необоснованное требование о передаче денежных средств третьему лицу (ОАО «Сети»), не являющемуся для них стороной по договору), и ограничению конкуренции на рынке эксплуатации жилищного фонда в г.Новодвинске (отказу управляющей компании от самостоятельных действий на товарном рынке),

в присутствии на заседании представителя: ответчика - ОАО «Сети» - <.....> (по доверенности от 05.09.2016 16/2376),

в отсутствие представителя МУП «Жилкомсервис», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Архангельское УФАС России поступило обращение прокуратуры г. Новодвинска по вопросу неправомерного, по её мнению, заключения МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» агентского договора о начислении и сборе платежей от 26.03.2015, которым предусмотрено начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги ресурсоснабжающей организацией - ОАО «Сети» в отсутствие решения собственников многоквартирных домов в г.Новодвинске, в т.ч. многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новодвинск. ул.Мира, д.5.

Проверка по данному обращению показала следующее.

Между собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г.

Новодвинск, ул.Мира, д.5 и МУП «Жилкомсервис» (164901, г.Новодвинск, ул.Солнечная, д.13, корп.1) заключен договор управления многоквартирным домом (далее - МКД) от 16.06.2006. По данному договору Управляющая компания по заданию собственников за плату обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и лицам, пользующимся жилыми помещениями в таком доме.

В соответствии с п.2.8 договора, собственники и лица, пользующиеся жилыми помещениями в многоквартирном доме, вносят плату за содержание и ремонт помещений в жилом доме и за коммунальные услуги непосредственно управляющей организации.

Управляющая организация (Принципал) для потребителей ряда многоквартирных домов г. Новодвинске, в том числе дома, находящегося по адресу: г. Новодвинск, ул.Мира, д.5, в рамках осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами 26.03.2015 заключила агентский договор о начислении и сборе платежей с ОАО «Сети» (Агент) (агентский договор).

Согласно выписке из ЕГРЮЛ от 14.06.2016, основные виды деятельности ОАО «Сети»: деятельность по обеспечению работоспособности тепловых сетей, передача пара и горячей воды (тепловой энергии), распределение электроэнергии, удаление и обработка сточных вод, распределение воды, распределение пара и горячей воды (тепловой энергии).

Предметом договора, заключенного МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети», является выполнение комплекса работ по расчету размера платы, изготовлению и доставке платежных документов потребителям, организации сбора и перечислению поступающих платежей от потребителей за отопление, холодное и горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение, электроснабжение, найма по жилищному фонду, находящемуся в управлении управляющей организацией МУП «Жилкомсервис» - ОАО Сети», в части содержания, ремонта жилищного фонда, иных услуг, оказываемых МУП «Жилкомсервис» — МУП «Жилкомсервис», также действия по сбору средств с граждан, в соответствии с предоставленными полномочиями.

Приложением №1 к агентскому договору определен перечень многоквартирных домов (всего 259 домов), в т.ч. дом по адресу: г. Новодвинск, ул.Мира, д.5. Однако, в Реестре многоквартирных домов, где собственниками принято решение о переходе на прямые платежи с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги, представленном прокуратурой г. Новодвинска, значится 145 домов. Следовательно, собственники 114 домов не приняли решение о перечислении денежных средств за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации.

Данный агентский договор действовал с 04.04.2015 по 31.03.2016. Сторонами агентского договора 01.02.2016 было достигнуто соглашение о том, что договор действует по 31 марта 2017 года и распространяет свое действие на отношения сторон с 01.01.2016.

Из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новодвинск, ул.Мира, д.5, следует, что

собственники не принимали решение о привлечении сторонних организаций для расчетов за коммунальные и иные услуги.

Из представленного прокуратурой г.Новодвинска обращения гр.<...>, проживающего в доме по адресу: г. Новодвинск. ул.Мира, д.5, следует, что без согласия собственников дома управляющей организацией принимаются «всякие» решения, к обращению приложена копия квитанции на оплату коммунальных услуг данного гражданина за ноябрь 2015 года, где получателем денежных средств за коммунальные услуги является ОАО «Сети».

Согласно пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены, в частности, соглашения о навязывании контрагенту условий договора, не выгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованное требование о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе, имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования).

В силу пункта 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции под признаками ограничения конкуренции понимаются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Из материалов и документов заявления следовало, что МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» своими действиями фактически подменили волю собственников (нанимателей) помещений в МКД по ул. Мира, 5 в городе Новодвинске, самостоятельно приняв решение о способе исполнения обязательств потребителям ЖКУ путем внесения платы за ЖКУ непосредственно ресурсоснабжающей организации, не являющейся стороной по договору управления МКД.

Навязывание потребителям требований о перечислении денежных средств за ЖКУ на расчетный счет ОАО «Сети» (фактический отказ управляющей компанией от осуществления своих функций (самостоятельных действий) на рынке услуг управления МКД, в т.ч. управления эксплуатацией жилого фонда, допуск к осуществлению названных функций посторонних (с точки зрения ответственности

перед жильцами) лиц, что может привести к изменению общих условий обращения товара на товарном рынке) и, соответственно, противоречить положениям пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, в действиях МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» в рамках заключенного агентского договора 26.03.2015 Архангельским УФАС России были усмотрены признаки нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции в части навязывания собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах г.Новодвинска (в т.ч. в доме № 5 по ул. Мира, в г. Новодвинске) условий договора, невыгодных для них.

В этой связи, приказом от 04.08.2016 № 215 в отношении МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» Архангельским УФАС России возбуждено дело № 11-16.

МУП «Жилкомсервис» письмом от 15.08.2016 № 03/2583 сообщило об отсутствии, по его мнению, нарушения антимонопольного законодательства при заключении агентского договора с ОАО «Сети», мотивируя его заключение соответствием действующему законодательству РФ. ОАО «Сети» в пояснениях по делу №11-16 от 22.08.2016 № 16/2233 также не согласилось с вменяемым нарушением по основаниям, указанным в названном письме.

### **Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.**

В силу части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилищное законодательство регулирует отношения по поводу, в том числе, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно пункту 1 статьи 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами

голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

В соответствии с частями 2, 7 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. 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, платят за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

Из вышеприведенных положений действующего законодательства Российской Федерации следует, что собственники помещений в многоквартирном доме должны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ) управляющей организации, которая управляет данным домом. Плата иным организациям может вноситься только на основании решения собрания собственников жилья.

Пункт 64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила № 354), устанавливает, что потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива.

Данный пункт Правил №354 получил оценку в Решении Верховного Суда РФ от 05.05.2014 № АКПИ14-197, а именно судом сделан вывод, что из содержания

приведенных норм следует, что собственники помещений и наниматели жилых помещений вносят плату за коммунальные услуги (кроме потребляемых на общедомовые нужды) непосредственно ресурсоснабжающим организациям при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, и при условии, что решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги принято на общем собрании членов товарищества или кооператива либо собственников помещений в многоквартирном доме. Закрепление решением этого общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива по договору, содержащему положения о предоставлении таких услуг. Таким образом, при наличии соответствующего решения затрагивается способ исполнения обязательств в рамках правоотношений потребителей коммунальных услуг и исполнителя (в частности, управляющей организации).

В данном случае договором о начислении и сборе платежей с ОАО «Сети» от 26.03.2015 был изменен порядок внесения платы за отопление, холодное и горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение, электроснабжение, найма без решения на то собственников помещений многоквартирных домов, в т.ч. по адресу: г. Новодвинск. ул.Мира, д.5, управление которыми осуществляет МУП «Жилкомсервис».

При таких обстоятельствах соглашение между МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» ведет к навязыванию потребителям услуг отопления, холодного и горячего водоснабжения (подогрева), водоотведения, электроснабжения, найма, оказываемых МУП «Жилкомсервис», которыми не принято решение о переходе на прямые платежи с ресурсоснабжающей организацией, требований о перечислении денежных средств за такие услуги, в том числе на специальный счет ОАО «Сети».

Согласно части 31 Правил № 354 исполнитель коммунальных услуг, кроме прочего, обязан:

г). производить в установленном настоящими Правилами порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи

р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесичных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

Данные полномочия МУП «Жилкомсервис» передало по агентскому договору от 26.03.2015 ОАО «Сети».

В рамках реализации данного соглашения МУП «Жилкомсервис» отказалось от осуществления части своих функций (самостоятельных действий) на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда, допустило к осуществлению названных функций постороннее с точки зрения ответственности перед жильцами лицо — ОАО «Сети», что может быть рассмотрено, как изменение общих условий обращения товара на товарном рынке.

Согласно пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

В соответствии с письмом ФАС России от 25.08.2016 № ИА/58547/16, само по себе заключение договоров на комплексное обслуживание управляющей организации по расчетам с собственниками и арендаторами (нанимателями) жилых и нежилых помещений, поставщиками коммунальных ресурсов не свидетельствует о заключении сторонами антиконкурентного соглашения. Формальное указание на изменение условий обращения товара на товарном рынке не может быть положено в обоснование негативного влияния действий хозяйствующих субъектов на конкуренцию.

В этой связи, с целью установления доминирующего положения МУП «Жилкомсервис» и определения влияния соглашения, заключенного МУП «Жилкомсервис» с ОАО «Сети», на конкурентную среду в г. Новодвинске, Управление провело анализ товарного рынка услуг по управлению многоквартирными домами, в т.ч. в части оказания услуг эксплуатации жилищного фонда МО «Город Новодвинск» за период действия соглашения.

Анализ показал, что из 16 управляющих организаций только МУП «Жилкомсервис» в географических границах города Новодвинска занимает доминирующее положение с долей более 50% <...>. Ближайший конкурент имеет долю <....>. Доли 3-х других не превышают <...>, доли остальных — менее 1 %. Т.е. рынок имеет большую степень монополизации (уровень концентрации рынка высокий).

Управлением в управляющие компании были сделаны запросы, с тем чтобы оценить влияние заключенного между МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» соглашения на действия участников этого рынка.

Обследуемые управляющие компании не высказались, что данное соглашение



каким-либо образом повлияло на их деятельность в этой сфере, затронуло их интересы, изменило общие условия обращения товара на рассматриваемом товарном рынке. Кроме того, 5 организаций из 6 сообщили о незаключении подобного соглашения. Один мотивировал его заключение исключением возможности нецелевого использования денежных средств, поступающих за коммунальные услуги, причем, указав на свою инициативу заключения агентского договора.

Учитывая данные обстоятельства, Комиссией Управления делается вывод об отсутствии доказательств влияния данного соглашения на конкурентную среду на рынке .

Таким образом, Комиссия Управления считает, что заключение рассматриваемого соглашения не может быть приравнено к антиконкурентному, поскольку не оказывает влияния на конкурентную среду на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, в т.ч в части оказания услуг эксплуатации жилищного фонда МО «Город Новодвинск». Соответственно, со стороны МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети» факт нарушения пункт 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции отсутствует.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, п.1 ч.1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 11-16

#### **РЕШИЛА:**

Рассмотрение дела № 11-16 , возбужденное в отношении МУП «Жилкомсервис» и ОАО «Сети», прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

**Председатель комиссии**

**Д.В. Бугаев**

**Члены комиссии**

**Т.А. Спирина**

**Т.В.Нестеренко**

*Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия или выдачи.*