

## РЕШЕНИЕ

### по делу о нарушении антимонопольного законодательства

№526-ФАС 52-03/13

г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения оглашена 10.10.2013

В полном объеме решение изготовлено 22.10.2013

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в следующем составе:

- Председатель комиссии - **Ю.Н. Гребнев**, заместитель руководителя управления;
- Члены комиссии:
- **Э.С. Ахтян**, ведущий специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий;
  - **Н.В. Литвиненко**, начальник отдела контроля естественных монополий;
  - **Д.В. Талалушкин**, главный специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, -

с участием:

- Е.Е. Козловой - представителя ООО «Управляющая организация «Сокольники» (доверенность от 02.10.2013 № б/н);
- С.В. Беляковой - директора ООО «Управляющая организация «Сокольники»;
- В.И. Фадеевой - председателя совета многоквартирного дома № 29 по улице Энгельса города Нижнего Новгорода (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.05.2012 № 2), -

рассмотрев дело №526-ФАС52-03/13, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» (улица Энгельса, дом 28, город Нижний Новгород, 603094) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **установила:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступило заявление Фадеевой Валентины Ивановны (далее также – заявитель) – председателя совета дома № 29 по улице Энгельса города Нижнего Новгорода – на действия ООО «Управляющая организация «Сокольники» (далее также – ООО УО «Сокольники», Общество, ответчик), связанные с необоснованным предъявлением к оплате гражданам расходов за отопление, потребленное на общедомовые нужды в 2011-2012 годах.

По результатам рассмотрения заявления территориальным органом ФАС России принято

решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО УО «Сокольники», о чем на основании части 12 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» издан приказ от 22.05.2013 №210 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения Обществом части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем нарушения порядка ценообразования на коммунальную услугу отопления с октября 2012 года в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Энгельса, д. 29, - а также начисления платы за услугу отопления по рассматриваемому многоквартирному дому за 2011 год.

На заседании комиссии Заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении в антимонопольный орган. Пояснил, что затраты по отоплению мест общего пользования ранее были включены в работы по техническому обслуживанию систем центрального отопления и горячего водоснабжения и оплачены из средств, полученных от жителей за содержание и ремонт жилья, а также считает, что плата за отопление, потребленное на общедомовые нужды, должна взиматься со всех собственников помещений (в том числе нежилых) указанного многоквартирного дома.

Законный представитель ответчика пояснила, что в управлении ООО УО «Сокольники» находятся, в частности, дома № 28, 29, 30 по улице Энгельса города Нижнего Новгорода с комбинированной системой отопления; указала также, что с декабря 2012 года ООО УО «Сокольники» ежемесячно выставляет гражданам плату за отопление, исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, учитывающего потребление тепловой энергии в жилой части дома (лестничные клетки).

Кроме того, пояснила, что в работы по поддержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные [законодательством](#) Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, предусмотренные подпунктом «в» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, не включена обязанность управляющей организации за счет средств, получаемых за содержание общего имущества, оплачивать услугу отопления лестничных клеток.

Представитель ОАО «Теплоэнерго» указал, что действующим законодательством Российской Федерации понятие «потребление тепловой энергии (отопления) на общедомовые нужды» не существует. Однако при расчете по прибору учета при определении объема потребления учитывается не только объем тепловой энергии, использованный в жилых помещениях, но и в местах общего пользования; в случае отсутствия прибора учета – в норматив также включена доля расходов на потребление тепловой энергии в местах общего пользования.

Кроме того, представитель ОАО «Теплоэнерго» подтвердил, что расчет между ответчиком и ресурсоснабжающей организацией за поставленную тепловую энергию, как в 2011 году, так и в 2012-2013 годах осуществляется по фактическим показаниям приборов учета.

**В ходе рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства, комиссией установлены следующие обстоятельства.**

Жилой дом № 29 по улице Энгельса города Нижнего Новгорода был сдан в эксплуатацию 24.03.2008 и с этого времени обслуживается ООО «Управляющая организация «Сокольники».

Между ООО УО «Сокольники» и собственниками помещений в искомом многоквартирном доме заключены договоры управления многоквартирным домом. Так, например, в материалах, собранных в ходе рассмотрения заявления, имеются договоры управления многоквартирным домом от 01.01.2009 и от 13.10.2008, заключенные управляющей организацией с собственниками помещений №49 (Фадеевым М.С., Фадеевой В.И.) и №62 (Волковой Г.Н.) соответственно.

Как следует из технического паспорта на жилой дом №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода, а также указано управляющей организацией в письменных пояснениях, направленных в адрес Нижегородского УФАС России (исх.№93 от 23.04.2013), отопление указанного многоквартирного дома осуществляется по смешанному типу:

- в жилых помещениях (квартирах) установлены индивидуальные газовые теплогенераторы (двухконтурные газовые котлы), с помощью которых производится горячая вода для нужд отопления и горячего водоснабжения конкретной квартиры;

- нежилые помещения (офисные), а также места общего пользования (лестничные клетки) подключены к системе центрального отопления. При этом подача и распределение тепловой энергии в нежилые помещения и места общего пользования (лестничные клетки всех жилых подъездов) осуществляется отдельно, по двум изолированным контурам.

Рассматриваемый многоквартирный дом оборудован двумя приборами учета тепловой энергии, учитывающими расход тепловой энергии на указанных двух направлениях отдельно.

Ресурсоснабжающей организацией, поставляющей тепловую энергию по централизованной системе теплоснабжения в рассматриваемый многоквартирный дом, является ОАО «Теплоэнерго», у которого с ООО УО «Сокольники» заключен договор №20328 от 25.01.2011 на отпуск коммунальных ресурсов. Среди объектов по данному договору указаны лестничные клетки жилого дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода, а также офисы.

Как следует из имеющихся материалов, с момента осуществления ООО УО «Сокольники» функций исполнителя коммунальных услуг по рассматриваемому многоквартирному дому в связи с допущенной бухгалтерской ошибкой на протяжении 2008-2012 годов начисление платы за отопление лестничных клеток жителям не производилось.

По факту выставления платы за отопление председатель совета дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода Фадеева В.И. обратилась за разъяснением в управляющую организацию (письмо исх.№01 от 09.01.2013). На указанное обращение ООО УО «Сокольники» направило ответ (исх.№11 от 23.01.2013), в котором указано следующее: «... до декабря 2012 года жителям домов 28, 29, 30 по ул.Энгельса плата за отопление не начислялась ошибочно.

*Ваше заявление помогло нам разобраться в данной ситуации, принято решение о доначислении платы за оказанные услуги по отоплению за период 2011-2012 г.г. (за исключением октября, поскольку октябрьские платежи в ОАО «Теплоэнерго» учтены в квитанциях за декабрь 2012 года) по формуле корректировки платы за отопление в соответствии с Постановлением №307 (за период 2008-2010 г.г. принято решение доначисление не производить).*

*В частности, по дому 29 собственникам жилых помещений за указанный период будет доначислено 331108,5 рублей (в том числе в январе 2013 года – 143214,83 рубля за 2011 год, в феврале 2013 года – 187893,67 рублей за 2012 год, пропорционально общей площади жилых помещений 8069,2 кв.м. это составляем в целом за указанный период 41,03 рубля/кв.м.)».*

Кроме того, в платежных документах за декабрь 2012 года, март 2013 года жителям выставлена плата за отопление за октябрь 2012 года, январь-февраль 2013 года, исчисленная на основании текущих показаний общедомового прибора учета на места общего пользования.

Проанализировав квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставленные ООО УК «Сокольники», в частности, собственникам квартиры №49 дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода, комиссией установлено, что фактическое начисление платы за отопление осуществлено следующим образом:

месяц, за который выставлена квитанция	услуга	Данные для расчета			плата за тепловую энергию в расчете на 1 кв.м	плата за отопление для жителей квартиры №49
		объем потребления тепловой энергии по показаниям КПУ в текущем	тариф на тепловую энергию ОАО «Теплоэнерго» руб./Гкал (с НДС)	общая площадь жилых помещений в МКД, кв.м		

		периоде, Гкал					
декабрь 2012 года	отопление (за октябрь 2012 года)	8,58 (за октябрь 2012 года)	1675,4	8069,2	62,7	8,58 Гкал * 1675,4 руб./Гкал / 8069,2 кв.м = 1,78 руб./ кв.м	1,78 руб./кв.м * 62,7 кв.м = <b>111,61</b> <b>руб.</b>
январь 2013 года	отопление (2011 г.) - доначисление	93,51 (за 2011 год)	1531,5	8069,2	62,7	93,51 Гкал * 1531,5 руб./Гкал / 8069,2 кв.м = 17,74 руб./ кв.м (77 Гкал * 1531,5 руб./Гкал + 23,29 41,76 Гкал * 1675,4 руб./Гкал) / 8069,2 кв.м = 23,29 руб./ кв.м	17,74 руб./кв.м * 62,7 кв.м = <b>1112,3</b> <b>руб.</b>
февраль 2013 года	отопление (2012 г. (без учета октября 2012 г.) - доначисление	118,78 (за 2012 год за вычетом потребления за октябрь 2012 года)	1531,5 (с 01.01.2012 по 30.06.2012); 1675,4 (с 01.07.2012 по 31.12.2012)	8069,2	62,7	38,95 Гкал * 1675,4 руб./Гкал / 8069,2 кв.м = 8,09 руб./ кв.м	+ 23,29 руб./кв.м * 62,7 кв.м = <b>1460,28</b> <b>руб.</b>
март 2013 года	отопление (за январь- февраль 2013 года)	38,95 (за январь- февраль 2013 года)	1675,4	8069,2	62,7	8,09 Гкал * 1675,4 руб./Гкал / 8069,2 кв.м = 8,09 руб./ кв.м	8,09 руб./кв.м * 62,7 кв.м = <b>507,24</b> <b>руб.</b>

О принятом решении о доначислении жителям рассматриваемого многоквартирного дома платы за отопление (корректировки) за 2011-2012 годы ООО УО «Сокольники» сообщило гражданам в квитанции за январь 2013 года.

Между тем плату за отопление лестничных клеток жилого дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода управляющая организации ежемесячно (в течение отопительного периода) перечисляло ОАО «Теплоэнерго» на основании выставленных счетов.

В пояснениях ООО УО «Сокольники» (письмо в адрес Управления исх.№93 от 23.04.2013) указано следующее: «Ввиду того, что в управлении нашей организации находится к настоящему моменту 10 объектов недвижимости, включая многоквартирные дома и автостоянки, оборот денежных средств, поступающих на расчетный счет управляющей организации за жилищные услуги (содержание жилья) и коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) <...> позволяет (и позволял в 2011-2012 г.г.) осуществлять расчеты с ОАО «Теплоэнерго» по договору №20328 на отпуск коммунальных ресурсов от 25.01.2011 г. без текущего начисления и получения от жителей дома 29 платы за потребленное на лестничных клетках отопление, поскольку по данному договору начисления за отопление лестничных клеток сравнительно невелики».

Одновременно с этим в материалах рассмотрения заявления имеется документ «Сведения о стоимости работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД №29 по ул.Энгельса», направленный Фадеевой В.И., председателем совета искомого многоквартирного дома, письмом от 09.11.2012 (исх.№369). Раздел II данного документа «Работы по содержанию общего имущества в МКД» содержит строку 9 «Техническое обслуживание систем центрального отопления и горячего водоснабжения», стоимость всего – 192 723 руб., в том числе оплата теплоэнергии мест общего пользования – 161 119 руб.

По мнению заявителя, при указанных обстоятельствах, выставление гражданам доначисления

платы за отопление за 2011-2012 годы свидетельствует о повторном ее взимании с граждан, что недопустимо.

**Комиссия, заслушав объяснения заявителя, ответчика, заинтересованного лица, проанализировав материалы дела, приходит к следующему.**

1. Согласно 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.

Согласно статье 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товаром является объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства в качестве товара, который предоставляют управляющие организации, выступают услуги по управлению многоквартирными домами.

Общероссийским классификатором услуг населению ОК 002-93, утвержденным постановлением Госстандарта Российской Федерации от 28.06.1993 №163, наименование указанных услуг определено как «услуги по управлению многоквартирным домом» (код **041131**).

В соответствии с частями 1, 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ граждане заключают с управляющей организацией договор управления. По этому договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) 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.

Услуги по управлению многоквартирными домами (далее – услуги по управлению), таким образом, включают в себя комплекс услуг:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Согласно части 4 статьи 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Таким образом, коммунальные услуги по отоплению (теплоснабжению) являются частью комплекса услуг, оказываемых в рамках управления жилым фондом.

Особенностью коммунальной услуги как таковой, предоставляемой управляющей организацией, является использование для целей предоставления этой услуги общедомовых сетей, принадлежащих собственникам помещений в домах и переданных управляющей организации в пользование по договору управления.

Фактически обязанности управляющей организации при оказании коммунальной услуги состоят в заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, производящими и поставляющими в дома газ, воду, тепло, электроэнергию и пр., и поддержании надлежащего состояния общедомовых сетей.

В том случае, если управляющая организация не имеет договора управления, она не вправе оказывать и коммунальные услуги гражданам этих домов, в таком случае исполнителем услуг

по отношению к гражданину является непосредственно ресурсоснабжающая организация.

Таким образом, водоснабжение, теплоснабжение и другие коммунальные услуги в принципе могут обращаться на рынках как самостоятельные товары, но в силу требований жилищного законодательства при заключении договора управления с управляющей организацией представляют собой часть комплекса услуг по управлению.

При указанных обстоятельствах, Ответчик занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, географическими границами которого являются границы общедомовых сетей, находящихся в управлении организации.

Указанное подтверждается имеющимся в материалах дела аналитическим отчетом, составленным по результатам анализа данного товарного рынка, проведенного в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Следовательно, действия Общества могут быть предметом оценки антимонопольного органа на соответствие требованиям части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Согласно пункту 1 постановления Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №591, принятого в рамках полномочий, переданных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 №857 «Об особенностях применения в 2012 - 2014 годах Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», на территории Нижегородской области в 2012-2014 годах расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению производится в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года №307, с использованием нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 года.

В соответствии с пунктом 22 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года №307 (далее – Правила №307), 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.

При этом, исходя из пункта 21 Правил №307, при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за отопление в жилом помещении определяется в соответствии с [подпунктом 2](#) пункта 2 приложения № 2 к настоящим Правилам по формуле 7:

, (7)

где:

- общая площадь  $i$ -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

- среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

- тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

Таким образом, при оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета тепловой энергии исполнитель коммунальных услуг должен выставить плату за отопление

ежемесячно по 1/12 от объема потребления за предшествующий год, используя формулу 7 Правил №307, а впоследствии производить корректировку (1 раз в год), применяя фактические показания прибора учета тепловой энергии.

В рассматриваемой ситуации ООО УО «Сокольники» осуществило начисление жителям многоквартирного дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего Новгорода платы за отопление лестничных клеток за октябрь 2012 года (начисление отражено в квитанции за декабрь 2012 года), за январь-февраль 2013 года (начисление отражено в квитанции за март 2013 года) по фактическим показаниям коллективного прибора учета.

Данный порядок противоречит принципам расчета платы за отопление, установленным Правилами №307, что приводит к ущемлению интересов лиц, проживающих в данном многоквартирном доме.

Для примера рассмотрим фактически начисленные ООО УО «Сокольники» суммы платы за тепловую энергию для собственников квартиры №49 искомого многоквартирного дома и расчет, выполненный в соответствии с Правилами №307:

**Расчет размера платы за тепловую энергию для собственников  
квартиры №49 многоквартирного дома №29 по ул.Энгельса г.Нижнего  
Новгорода согласно п.21 Правил №307**

**Данные для расчета**

месяц, за который выставлена квитанция	Сумма, начисленная ООО УО "Сокольники" (в квитанции по квартире №49), руб.	годовой объем потребления тепловой энергии МКД №29 за 2012, Гкал	среднегодовой объем потребления тепловой энергии по итогам 2012 года, Гкал	тариф на тепловую энергию ОАО "Теплоэнерго" руб./Гкал (с НДС)	общая площадь жилых помещений в МКД, кв.м	площадь квартиры №49, кв.м	Размер платы согласно пункту 21 Правил №307, руб.
март 2013 (за январь- февраль 2013 года)	<b>507,24</b>	127,34	10,61	1675,4	8069,2	62,70	62,7 кв.м * (10,61 Гкал / 8069,2 кв.м) * 1675,4 *2 месяца = <b>276,25</b> руб.

Как следует из данного примера, плата за отопление, выставленная ответчиком лицам, проживающим в квартире №49 за январь-февраль 2013 года, существенно превышает сумму (на 230 руб. 99 коп.), исчисленную в соответствии с установленным порядком.

При этом комиссия не усматривает в действиях ответчика, связанных с самим правом последнего доначислять плату за отопление, ранее не начисленную потребителям, нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона 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 нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Таким образом, комиссия приходит к итоговому выводу, что ООО УО «Сокольники», выставляя жителям дома №29 по улице Энгельса города Нижнего Новгорода плату за отопление вопреки установленному порядку, злоупотребило своим доминирующим положением, нарушив, тем самым, требования части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Федерального закона «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия выдает предписание ответчику по делу.

Разрешая вопрос о выдаче предписания, комиссия принимает во внимание то обстоятельство, что на момент принятия решения по настоящему делу со стороны ответчика не представлены доказательства осуществления перерасчета гражданам платы за отопление, а также осуществления в настоящее время расчета указанной платы в соответствии с порядком, предусмотренным Правилами №307.

С учетом изложенного комиссия полагает необходимым выдать Ответчику предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а также о недопущении действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона «О защите конкуренции», комиссия

**решила:**

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» (603094, город Нижний Новгород, улица Энгельса, дом 28, офис 6; ИНН 5260181164) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем осуществления расчета платы за коммунальную услугу отопления с нарушением порядка, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307.

2. Выдать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» предписания о прекращении злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением, а также о недопущении действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Нижегородской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

**Председатель комиссии**

**Ю.Н. Гребнев**

**Члены комиссии**

**Э.С. Ахтян**

**Н.В. Литвиненко**

**Д.В. Талалушкин**

- [predpisanie no1 po delu 526.doc](#)
- [predpisanie no2 po delu 526.doc](#)