

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «19» февраля 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено «05» марта 2013 года.

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

Бутузова Т.В. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

Сорокина Н.В. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Прокаева Е.А. – главный специалист – эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

Ширяева К.А. – специалист – эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии;

при участии со стороны:

- заявителей:

<...>;

<...>;

<...> (на заседании Комиссии 23.01.2013);

- Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилье 19-1» (далее – ООО «УО «Жилье 19-1»):

<...> – представителя по доверенности от 09.01.2013 г., б/н;

- Общества с ограниченной ответственностью «Генеральная управляющая компания»:

<...> – представителя по доверенности от 09.01.2013 г., б/н;

рассмотрев дело № 2-03/33-2012 по признакам нарушения ООО «УО «Жилье 19-1» 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 обратились жители многоквартирного жилого дома по адресу г. Пенза, ул. Российская, 45 с заявлением на действия ООО «УО «Жилье 19-1» (ИНН 5836627347, г. Пенза, ул. Некрасова, 34, фактический адрес: г. Пенза, ул. Богданова, 17) по предъявлению необоснованной платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.

Из поступивших материалов следует, что ООО «УО «Жилье 19-1» является организацией, оказывающей услуги по управлению многоквартирным жилым домом № 45 по ул. Российская г. Пензы. ООО «УО «Жилье 19-1» выставляет счета-квитанции на оплату коммунальных услуг, при этом, объем коммунальных услуг, потребляемых в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, и плата за них в несколько раз превышает объем коммунальных услуг, предоставленных заявителям в их жилых помещениях.

Приказом Пензенского УФАС России от 26.12.2012 г. № 222 в отношении ООО «УО «Жилье 19-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Определением от 26.12.2012 г. дело № 2-03/33-2012 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 23.01.2012 г.

На заседании Комиссии заявители поддержали свои требования, изложенные в заявлении, пояснив, что ООО «УО «Жилье 19-1» выставляет к оплате за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, объемы коммунальных ресурсов, которые по отдельным коммунальным ресурсам превышают потребление в квартирах заявителей. Так, за октябрь 2012 г. <...> и <...> при объеме потребления холодного водоснабжения 2 куб.м. и 4 куб.м. соответственно, выставлено к оплате на общедомовые нужды 9 куб.м., при потреблении электроснабжения 100 кВт/ч и 200 кВт/ч, на общедомовые нужды - 69,6 кВт/ч. Заявители указали, что ООО «УО «Жилье-19-1» не исполняет обязанности по проведению проверок правильности предоставления показаний ИПУ потребителями. В течение 2012 г. указанная проверка проведена обществом только после обращения жителей с заявлением в Пензенское УФАС России.

Представитель ответчика по делу не согласился с тем, что в действиях ООО «УО «Жилье 19-1» содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, пояснив, что при начислении и расчете платы за коммунальные услуги руководствуется Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, до 01.09.2012 г. – Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, а также Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Представитель ООО «УО «Жилье 19-1» пояснил, что недобросовестные собственники указанного дома пренебрегают обязанностью по своевременному предоставлению показаний индивидуального прибора учета. Общество 15.12.2012 г. провело проверку достоверности предоставленных потребителями показаний индивидуальных приборов учета. По результатам проведенной проверки к потребителям, не предоставляющим показания индивидуальных приборов учета, будут приняты соответствующие меры, предусмотренные Правилами № 354.

Представитель ООО «Генеральная управляющая компания» пояснил, что с 01.09.2012 г. при начислении платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, жителям многоквартирного дома № 45 по ул. Российская в г. Пензе, Общество руководствовалось Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

В связи с необходимостью получения дополнительных сведений и доказательств, рассмотрение дела № 2-03/33-2012 было отложено.

На заседании Комиссии 19.02.2013 г. заявители <...> и <...> поддержали требования, изложенные в заявлении.

В письменных пояснениях от 12.02.2013 № 19 ООО «УО Жилье 19-1» указало, что увеличение размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, может возникнуть по техническим причинам (неисправность индивидуальных приборов учета), а также по причинам намеренного искажения данных о потреблении коммунальных услуг отдельными потребителями либо не предоставления потребителями показаний индивидуальных приборов учета.

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

ООО «УО Жилье 19-1» с 2010 г. осуществляет управление многоквартирным жилым домом по адресу г. Пенза, ул. Российская, 45, что подтверждается договорами управления многоквартирным домом.

Приказом Пензенского УФАС России от 11.08.2011 г. № 164 ООО УО «Жилье 19-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» включено в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более чем 35 процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующего положения хозяйствующих субъектов, на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории г. Пензы, с долей более 50 %.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50 %.

Таким образом, ООО «УО «Жилье 19-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» занимает доминирующее положение на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории г. Пензы и может оказывать решающее воздействие на общие условия обращения товара, в т.ч. в отношении жителей дома № 45 по ул. Российская г. Пензы.

ООО «УО «Жилье 19-1», являясь исполнителем коммунальных услуг, в рамках договора управления многоквартирным домом, предоставляет собственникам помещений, а также лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в указанном многоквартирном доме коммунальные услуги (отопление, холодное/горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение).

Согласно п. 3.1.6. договоров управления многоквартирным домом, заключенных ООО «УО «Жилье 19-1» с жителями многоквартирного дома № 45 по ул. Российская, управляющая организация обязуется предоставлять собственнику жилищные и коммунальные услуги для использования помещения по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом состоянии.

В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое

помещение и коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (пункт 4 статьи 154 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 (пункт 2 статьи 155 ЖК РФ).

Согласно договорам управления многоквартирным домом № 45 по ул. Российская оплата собственниками оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании счета-квитанции для собственников жилых помещений, выставляемого Управляющей организацией в срок не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (п. 5.6 договора управления многоквартирным домом).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

Порядок оплаты потребителями коммунальных услуг установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2012 г. (далее – Правила), которые вступили в силу с 01.09.2012 г.

В соответствии с пунктом 33 Правил потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме обязаны:

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца;
- допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
- своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги;
- нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором,

содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В свою очередь Правилами на Исполнителя возложены следующие обязанности:

- предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг (подпункт «а» пункта 31 Правил);

- производить в установленном настоящими Правилами порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги (подпункт «г» пункта 31 Правил);

- принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях (не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца) (подпункт «ж» пункта 31, пункт 82 Правил). (Право осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета не чаще 1 раза в 6 месяцев, Исполнителю коммунальных услуг было предоставлено ранее действовавшим Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (пункт 50));

- в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящими Правилами сроки определять плату за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд (подпункт «б» пункта 59 Правил);

- в случае неисполнения потребителем, обязанности по передаче исполнителю показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета по истечении трех расчетных периодов рассчитывать плату за коммунальную услугу исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (пункт 60 Правил);

- при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета (пункт 84 Правил).

- нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

При рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссией установлено, что 02.04.2012 г. между ООО «УО «Жилье 19-1» и ООО «Генеральная управляющая компания» заключен агентский договор № 42 согласно которому, ООО «Генеральная управляющая компания» от его имени и за счет ООО «УО «Жилье 19-1» производит расчет и начисляет плату за жилищные, коммунальные и иные услуги по лицевым счетам потребителей ООО «УО «Жилье 19-1» (нанимателей, собственников и иных пользователей, использующих на законных основаниях жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах).

Агентский договор № 42 действовал до 01.12.2012 г.

01.11.2012 г. ООО «УО «Жилье 19-1» заключило на аналогичных условиях агентский договор № 14 с ООО «Городской центр контроля и учета энергетических ресурсов», распространив его действие на отношения, возникшие с 01.12.2012 г.

Материалами дела установлено, что счет-квитанции на оплату коммунальных услуг жителям многоквартирного жилого дома № 45 по ул. Российская выставляются от имени ООО «УО «Жилье 19-1».

Согласно статье 1005 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

Таким образом, обязанность по расчету и начислению платы за коммунальные услуги и ответственность за указанные действия в силу действующего законодательства и агентских договоров возлагается на ООО «УО «Жилье 19-1».

Согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с пунктом 40 Правил потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее -

коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом № 45 по ул. Российская оборудован общедомовыми приборами учета потребления горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения.

В соответствии с пунктом 44 Правил размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к настоящим Правилам. Объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определяется как разница между объемом, определенным по показаниям общедомового прибора учета и суммой показаний ИПУ и норматива потребления в помещениях, не оборудованных ИПУ.

При рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что в жилом доме № 45 по ул. Российская, - 234 жилых помещения (квартир), из них 67 квартир не оборудованы ИПУ горячего, холодного водоснабжения, в 1 жилом помещении отсутствует ИПУ электроэнергии.

Начисление платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях, оборудованных ИПУ, производится ООО «УО «Жилье 19-1» исходя из показаний ИПУ за расчетный период. При отсутствии ИПУ размер платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях, определяется ООО «УО «Жилье 19-1» исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Из представленных ООО «УО «Жилье 19-1» документов установлено, что в нарушение подпункта «б» пункта 59 Правил Общество при предъявлении жителям дома № 45 по ул. Российская платы за коммунальные услуги не выставило плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом помещении, потребителям, не представившим показания ИПУ в установленные Правилами сроки.

Так, в сентябре 2012 г. в расчет платы за коммунальные услуги не были учтены объемы потребления собственников (пользователей) 14 квартир за услугу горячего водоснабжения, 13 квартир за услугу холодного водоснабжения, 29 квартир за услугу электроэнергии; в октябре 2012 г. – 18 квартир за услугу горячего водоснабжения, 17 квартир за услугу холодного водоснабжения, 32 квартир за услугу электроэнергии.

При этом, указанный объем коммунальных услуг распределялся ООО «УО «Жилье 19-1» на всех потребителей коммунальных услуг, и выставлялся к оплате в качестве коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

Как следует из материалов дела за октябрь 2012 г. ООО «УО «Жилье 19-1» перераспределило на общедомовые нужды всех потребителей коммунальных услуг по электроснабжению более 2 500 кВт/ч на сумму более 5 800 руб.; по холодному водоснабжению – более 80 куб.м. на сумму более 1 240 руб.; по горячему водоснабжению – более 50 куб.м. на сумму более 4 400 руб.

На заседании Комиссии Пензенского УФАС России по делу № 2-03/33-2012 представитель ООО «УО «Жилье 19-1» пояснил, что общество при начислении

платы за коммунальные услуги руководствуется вышеуказанными Правилами.

Вместе с тем, Правилами не предусмотрена возможность Исполнителя при расчете платы за коммунальные услуги не учитывать объем потребления коммунальных ресурсов у отдельных потребителей, своевременно и в полном объеме не представивших показания ИПУ за расчетный период, и распределять указанные объемы потребления услуг на всех потребителей, в виде платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Таким образом, ООО «УО «Жилье 19-1», не исполняя обязанность по начислению платы за коммунальные услуги в жилом помещении отдельным потребителям, не представившим показания ИПУ, нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок расчета размера платы за предоставленные коммунальные услуги.

Указанные действия ООО «УО «Жилье 19-1» приводят к тому, что потребители, своевременно предоставляющие показания ИПУ и оплачивающие потребленные коммунальные ресурсы, вынуждены нести дополнительные и необоснованные затраты, отнесенные на коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, что приводит к ущемлению их интересов.

Материалами дела № 2-03/33-2012 установлено, что ООО «УО «Жилье 19-1», в течение 2012 г. была проведена проверка достоверности представленных потребителями сведений о показаниях ИПУ только 15.12.2012 г., т.е. в ходе рассмотрения Пензенским УФАС России заявления жителей многоквартирного дома № 45 по ул. Российская.

ООО «УО «Жилье 19-1» не проводило своевременно проверку у потребителей, не предоставляющих показания ИПУ более 3-х расчетных периодов, и не начисляла плату указанным потребителям за коммунальные услуги, предоставленные в жилом помещении.

Неисполнение ООО «УО «Жилье 19-1» предусмотренных законодательством обязанностей по проведению проверки привело к необоснованному увеличению объема коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды.

Таким образом, ООО «УО «Жилье 19-1», пользуясь своим доминирующим положением на рынке в нарушение установленного Правилами порядка расчетов коммунальных услуг, предъявляло жителям дома № 45 по ул. Российская г. Пензы для оплаты необоснованные объемы коммунальных услуг на общедомовые нужды, что повлекло ущемление интересов потребителей, добросовестно исполняющих обязанности по предоставлению показаний ИПУ и оплате коммунальных услуг.

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.

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО «УО «Жилье 19-1», выразившиеся в предъявлении потребителям необоснованной платы за коммунальные услуги,

предоставляемые на общедомовые нужды, в результате нарушения установленного Правилами порядка начисления платы за коммунальные услуги, которые повлекли ущемление интересов потребителей, 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 в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилье 19-1» (ИНН 5836627347, г. Пенза, ул. Некрасова, 34, фактическое местонахождение: г. Пенза, ул. Богданова, 17), в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания», выразившихся в предъявлении жителям многоквартирного дома № 45 по ул. Российская г. Пензы необоснованной платы за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, в результате нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и иными нормативно-правовыми актами, которые повлекли ущемление интересов потребителей, злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке и нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилье 19-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и соблюдении установленного нормативно-правовыми актами порядка расчета размера платы за коммунальные услуги.