

РЕШЕНИЕ
по делу № 052-09/02 АЗ

7 декабря 2009 г.

г. Орел

Резолютивная часть решения объявлена 27 ноября 2009 г.
Решение в полном объеме изготовлено 7 декабря 2009 г.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии - <...> ,

члены Комиссии - <...> ,

рассмотрев дело № 052-09/02 АЗ, возбужденное по признакам нарушения группой лиц в составе: ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ№ 4», - части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при участии представителей:

от ЗАО «Первая городская управляющая компания» - <...> (доверенность № 103 от 09.11.2009 г.), <...> (доверенность № 108 от 09.11.2009 г.);

от ЗАО «ЖРЭУ-1» - <...> (доверенность № 108/1 от 09.11.2009 г.);

от ЗАО «ЖРЭУ № 2» - <...> (доверенность № 108/2 от 09.11.2009 г.);

от ЗАО «ЖРЭУ-3» - <...> (доверенность № 108/3 от 09.11.2009 г.);

от ЗАО «ЖРЭУ№ 4» - <...> (доверенность № 108/4 от 09.11.2009 г.);

от администрации города Орла – <...> (доверенность № 167-Д от 16.12.2008 г.);

от Орловского городского Совета народных депутатов – <...> (доверенность № 422-ГС от 13.05.2009 г.),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 052-09/02 АЗ было возбуждено в соответствии с приказом Орловского УФАС России от 16.04.2009 г. № 156, на основании заявлений граждан, совместного обращения фракций КПРФ и «Единая Россия», опубликованного в газете «Город Орел» № 12 (68) от 01.04.2009 г.; сообщений в средствах массовой информации по вопросу завышения стоимости электроэнергии в многоквартирных домах. Из указанных обращений и сообщений следовало, что управляющие организации при расчете размера платы за электроэнергию в многоквартирных домах не соблюдают требования нормативных правовых актов, в результате чего добросовестные плательщики вынуждены оплачивать то количество электроэнергии, которое они не потребляют.

В качестве заинтересованных лиц к участию в деле были привлечены Орловский городской Совет народных депутатов и администрация города Орла.

В ходе рассмотрения дела ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ№ 4» (далее - управляющие организации) и ЗАО «Первая городская управляющая компания» представили копии запрошенных Комиссией по рассмотрению дела документов, письменные пояснения по рассматриваемым в деле вопросам, в том числе по порядку расчета количества электроэнергии, потребляемой в многоквартирных домах, по снятию показаний приборов учета и по договорным отношениям с ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС».

ЗАО «Первая городская управляющая компания» и управляющие

организации в письменных объяснениях и на заседании Комиссии выразили мнение о том, что их действия не могут быть квалифицированы как нарушение антимонопольного законодательства, поскольку деятельность по организации начислений и расчету размера платы за коммунальную услугу «электроснабжение» осуществляется в соответствии с действующим законодательством, договоры управления многоквартирным домом заключены в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее ЖК РФ). Кроме того, указанные лица пояснили, что ведется активная работа по нормализации ситуации, сложившейся в связи с исполнением коммунальной услуги «электроснабжение», а именно: проводятся проверки правильности работы коллективных приборов учета, ведется разъяснительная работа среди граждан по вопросу оплаты электроэнергии и о необходимости замены приборов учета, выявляются несанкционированные подключения недобросовестных потребителей, принимаются меры к собственникам и нанимателям помещений, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг. В доказательство проведения указанной работы были представлены копии обращений граждан и ответов на данные обращения. В подтверждение осуществления перерасчета стоимости потребленной в многоквартирных домах электроэнергии была представлена таблица, которая представляет собой пример перерасчета для жителей дома № 9 по переулку Пищевому. При этом в заседании Комиссии представитель управляющих организаций пояснил, что возможность регулярного осуществления проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета по всем многоквартирным домам, находящимся в управлении, у управляющих организаций отсутствует.

Для рассмотрения дела по существу необходимо было установить, соответствует ли требованиям нормативных правовых актов порядок, в котором управляющие организации производят расчет стоимости потребляемой многоквартирными домами электроэнергии. Отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, в том числе по расчету размера платы за коммунальные услуги, регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), которые утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307. В соответствии с пунктом 6 постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 разъяснения по применению Правил предоставления коммунальных услуг дает Министерство регионального развития Российской Федерации (далее – Минрегион РФ).

Определением от 14 мая 2009 г. рассмотрение дела № 052-09/02 АЗ было приостановлено до получения экспертного заключения Минрегиона РФ по указанному вопросу.

08.07.2009 г. в Орловское УФАС России поступило заключение Минрегиона РФ от 26.06.2009 г. № 19826-АД/14 по рассматриваемым в настоящем деле вопросам. В связи с получением данного заключения, для уточнения вопроса о включении в норматив потребления электрической энергии количества электроэнергии, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома, был направлен соответствующий запрос в Управление по тарифам Орловской области. Письмом от 06.08.2009 г. № 01-10/1696 Управление по тарифам дало необходимое разъяснение. Определением от 24.08.2009 г. рассмотрение дела № 053-09/02 АЗ было возобновлено.

По рассматриваемым в настоящем деле вопросам представитель заинтересованного лица - Орловского городского Совета народных депутатов, представил письменные объяснения и копии документов, подтверждающих его

позицию. Согласно данной позиции группа лиц в составе ответчиков по настоящему делу нарушила пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»). В обоснование данной позиции представитель городского Совета сослался на выводы, сделанные в судебных актах, принятых по искам физических лиц к управляющим организациям по вопросу о завышении платы за электроэнергию.

Администрация города Орла выразила мнение о том, что со стороны ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» и ЗАО «Первая городская управляющая компания» допущено нарушение антимонопольного законодательства, в результате которого ущемлены интересы собственников (нанимателей) квартир в многоквартирных домах при расчете количества электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды. В подтверждение представлены копии документов городского штаба по вопросам ЖКХ, межведомственных комиссий по обследованию внутридомовых электрических сетей. В ходе заседания Комиссии представитель администрации г. Орла пояснил, что до настоящего времени в администрацию поступают заявления граждан о завышении стоимости электроэнергии, всего таких заявлений в текущем году было около 400.

Представители администрации города Орла и Орловского городского Совета народных депутатов выразили мнение о том, что вступившие в законную силу решения судов по заявлениям граждан о незаконности расчета количества электроэнергии, потребленной в многоквартирных домах, свидетельствуют о том, что управляющие организации нарушают права граждан, что запрещается статьей 10 Закона «О защите конкуренции».

Оценив представленную информацию и документы, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам

Как свидетельствуют представленные ответчиками договоры управления многоквартирным домом, ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» были выбраны в конце 2007 г. управляющими организациями по управлению многоквартирными домами на основании решений собственников помещений в ряде многоквартирных домов города Орла.

На основании решений единственных акционеров ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» и договоров от 21.03.2008 г. полномочия исполнительного органа всех этих обществ были переданы управляющей организации – ЗАО «Первая городская управляющая компания», в результате чего указанные хозяйствующие субъекты образовали группу лиц по основаниям, указанным в пунктах 3, 4, 14 части 1 статьи 9 Закона «О защите конкуренции». Согласно части 2 статьи 9 Закона «О защите конкуренции» установленные данным Законом запреты на действия (бездействие) хозяйствующего субъекта, хозяйствующих субъектов распространяются на действия (бездействие) группы лиц.

Проведенный управлением в апреле 2009 г. анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Орле показал, что группа лиц в составе: ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4», - имеет долю на рынке управления многоквартирными домами города Орла в размере более 50%, то есть занимает доминирующее положение на данном рынке. Приказом Орловского УФАС России от 08.09.2009 г. № 449 данная группа лиц включена в региональный раздел «Реестра хозяйствующих субъектов,

имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующим положения хозяйствующих субъектов». На основании информации, представленной администрацией города Орла, об общем объеме жилищного фонда города Орла, который приходится на многоквартирные дома, а также информации ответчиков об объеме жилищного фонда который находится в управлении каждого из них, была уточнена доля группы лиц в составе ответчиков на товарном рынке управления многоквартирными домами. Было установлено, что эта доля по состоянию на 01.10.2009 г. составляет 86,74 %.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме.

В нарушение пункта 1 части 3 статьи 162 ЖК РФ договоры, которые были исследованы, не содержат сведений о составе общего имущества многоквартирного дома. Определение состава общего имущества многоквартирного дома имеет существенное значение для определения перечня работ по содержанию общего имущества и установления платы за оказание услуг по содержанию общего имущества. Особое значение определение состава общего имущества дома имеет для расчета платы за коммунальные услуги в тех многоквартирных домах, в которых располагаются нежилые помещения (магазины, аптеки, офисы и т.п.).

Постановлением администрации города Орла от 26 января 2007 г. № 195 управляющим организациям было рекомендовано восстановить проектную схему электроснабжения общего имущества в каждом многоквартирном жилом доме.

Как свидетельствуют имеющиеся в материалах дела письма управляющих организаций, направленных в августе 2008 г. в адрес ЗАО «Первая городская управляющая компания», техническая документация со схемой внутридомовых систем энергоснабжения на многоквартирные дома, находящиеся в управлении управляющих организаций, отсутствует.

Как следует из протокола оперативного совещания городского штаба по вопросам ЖКХ от 25.02.2009 г., в Управление административно-технического контроля администрации города Орла поступило более 500 обращений граждан о завышении платы за электроэнергию в местах общего пользования, из них 90% составляют заявления, поданные после обращений в управляющие организации. Согласно постановлению главы муниципального образования «Город Орел» - мэра города Орла от 20.04.2009 г. № 1264 управлением по развитию городского хозяйства администрации города Орла были образованы межведомственные комиссии по обследованию внутридомовых электрических сетей. Акты обследования электроснабжения мест общего пользования многоквартирного жилого дома, составленные по результатам работы указанной комиссии в марте – апреле 2009 г. свидетельствуют о том, что основными причинами завышенной платы за электроснабжение в многоквартирных домах являются следующие:

- несанкционированные подключения к общедомовым приборам учета сторонних абонентов;
- подключение квартирных токоприемников в обход электросчетчиков;
- ветхое (аварийное) состояние внутридомовой электропроводки, не соответствующее Правилам устройства электроустановок;
- наличие неопломбированных квартирных приборов учета;

- отсутствие в ряде случаев индивидуальных приборов учета, при том, что нормативы потребления электроэнергии необоснованно низкие.

В соответствии с постановлением администрации города Орла от 04.05.2009 г. № 1395 были созданы районные межведомственные комиссии по обследованию внутридомовых электрических сетей.

Имеющиеся в материалах дела документы свидетельствуют о том, что в период с мая по ноябрь 2009 г. выявление указанных нарушений продолжалось. Так, районные администрации направили в правовое управление администрации города Орла информацию о том, что на территории Северного района города Орла было выдано 17 поручений по устранению выявленных нарушений; на территории Советского района выдано 8 предписаний, в Железнодорожном районе – 51 предписание, в Заводском районе – 95 предписаний.

Указанные выше факты свидетельствуют о ненадлежащем исполнении управляющими организациями своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3 Правил предоставления коммунальных услуг, исполнителем коммунальной услуги может быть управляющая организация. В силу части 7 статьи 155 ЖК РФ плату за жилое помещение и коммунальные услуги собственники помещений в многоквартирном доме вносят управляющей организации.

Согласно пункту 89 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31 августа 2006 г. № 530 (далее – Правила функционирования розничных рынков) исполнитель коммунальных услуг на основании договора энергоснабжения (договора купли-продажи (поставки) электрической энергии) приобретает электрическую энергию у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) для целей оказания собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме и собственникам жилых домов коммунальной услуги электроснабжения, использования на общедомовые нужды (освещение и иное обслуживание с использованием электрической энергии межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов и иного общего имущества в многоквартирном доме), а также для компенсации потерь электроэнергии во внутридомовых электрических сетях. При этом количество приобретаемой исполнителем коммунальных услуг у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) электрической энергии определяется на границе балансовой принадлежности электрических сетей сетевой организации и внутридомовых электрических сетей.

В соответствии с требованиями указанных выше нормативных правовых актов управляющие организации оказывают собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги, в том числе услуги энергоснабжения и взимают за оказание этих услуг плату. В силу пункта 90 Правил функционирования розничных рынков договором энергоснабжения (договором купли-продажи (поставки) электрической энергии), заключенным с исполнителем коммунальных услуг, может предусматриваться право гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) на получение платы за потребленную проживающими в жилых помещениях лицами электрическую энергию непосредственно от собственников и нанимателей соответствующих жилых помещений. Как было установлено, между Орловским филиалом ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» и управляющими организациями были заключены договоры

энергоснабжения. Согласно дополнительным соглашениям к этим договорам предусмотрено право гарантирующего поставщика (ОФ ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС») на получение платы за потребленную электрическую энергию непосредственно от собственников и нанимателей жилых помещений. После заключения данных дополнительных соглашений между ОФ ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» и управляющими организациями был заключен договор возмездного оказания услуг, согласно которому управляющие организации поручают, а ОФ ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» обязуется осуществлять расчет размера платы и другие действия, связанные с расчетами за коммунальную услугу электроснабжения, потребленную гражданами, проживающими в многоквартирных домах. Таким образом, было установлено, что договоры между ОФ ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» и управляющими организациями, предметом которых является электроснабжение многоквартирных домов, а также расчет и начисление платежей за электроэнергию, потребленную многоквартирными домами, были заключены в рамках действующего законодательства. Данный вывод Комиссии основывается на разъяснении, которое дано письмом Минрегиона РФ от 26.06.2009 г. № 19826-АД/14.

Согласно дополнительным соглашениям к договорам энергоснабжения, заключенным управляющими организациями с гарантирующим поставщиком, управляющая организация обязана самостоятельно урегулировать с потребителями-гражданами взаимоотношения по наделению гарантирующего поставщика правами по получению платы за электроэнергию непосредственно от собственников и нанимателей жилых помещений.

В соответствии с подпунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. Как свидетельствуют договоры управления многоквартирными домами, с собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме не было согласовано, какой хозяйствующий субъект осуществляет расчет количества и стоимости потребленной электроэнергии и взимание платы за потребленную электроэнергию – управляющая организация или энергоснабжающая организация (ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС»). Кроме того, в разделе 5 договора «Цена и порядок расчетов» отсутствует условие, определяющее порядок расчета размера платы за потребленные коммунальные ресурсы, в том числе за коммунальную услугу электроснабжения, в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Управляющие организации не наладили взаимодействие с энергоснабжающей организацией по вопросу перерасчетов платы за электроэнергию.

В результате были ущемлены интересы граждан и нарушены их права на информацию о порядке расчета платы за электроэнергию, осуществление контроля за правильностью расчетов потребленной электроэнергии, а также о том, в какую организацию следует обратиться в случае несогласия с начисленной платой. Кроме того, в договоре управления многоквартирным домом отсутствует условие о том, в каких случаях, в каком порядке и с какой периодичностью должен производиться ли перерасчет размера платы за электроснабжение в многоквартирном доме.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что по ряду многоквартирных домов начисление и учет денежных средств, оплаченных населением за услуги энергоснабжения, осуществляет ЗАО «Первая городская управляющая компания» на основании соответствующих договоров от 1 октября 2008 г. В связи с этим, в

целях проверки обоснованности порядка расчета размера оплаты коммунальной услуги по электроснабжению, был направлен соответствующий запрос в ЗАО «Первая городская управляющая компания». Представленные ЗАО «Первая городская управляющая компания» объяснения и копии платежных документов (квитанций) за июнь – сентябрь 2009 г. свидетельствуют о том, что расчет стоимости электроэнергии, потребляемой в многоквартирных домах, осуществляется в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

При этом было установлено следующее. В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Согласно пункту 30 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306, в норматив электроснабжения включается расход электрической энергии исходя из расчета расхода электрической энергии на 1 потребителя, необходимой для освещения жилых помещений, использования бытовых приборов, содержания общего имущества многоквартирного дома. В соответствии с пунктом 22 Правил предоставления коммунальных услуг «Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с пунктом 19 настоящих Правил», а именно, в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг (формула 3). При рассмотрении настоящего дела было установлено, что управляющие организации рассчитывают размер платы за электроэнергию, потребленную в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг (формула 9). Данный вывод подтверждается судебными решениями, представленными в материалы дела. По вопросу неприменения формулы 3 в рассматриваемом случае представитель управляющих организаций в письме от 24.11.2009 г. № 996 пояснил, что в соответствии с ответом Управления по тарифам Орловской области от 11.06.2009 г. на запрос мирового судьи судебного участка № 3 Заводского района г. Орла «установленные нормативы потребления не включают расход на работу электрооборудования, являющегося общей собственностью многоквартирного дома». Данный довод подтверждается также разъяснением Управления по тарифам Орловской области (письмо от 06.08.2009 г. № 01-10/1696), которое было получено в ответ на запрос Орловского УФАС России, сделанный в целях объективного рассмотрения настоящего дела. При таких обстоятельствах Комиссия считает, что применение формулы 3 при расчете стоимости электроэнергии в отношении потребителей, квартиры которых не оборудованы индивидуальными приборами учета, приведет к тому, что тот объем электроэнергии, который эти граждане не оплачивают, будут оплачивать граждане, для которых расчет стоимости электроэнергии осуществляется в соответствии с формулой 9, что повлечет ущемление их интересов. Однако необходимо обратить внимание, что с момента введения в действие норматива

энергопотребления, рассчитанного в соответствии с требованиями Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, необходимо незамедлительно приступить к исполнению обязанности по расчету потребленной электроэнергии для граждан, у которых не установлены приборы учета, в соответствии с формулой 3. Кроме того, необходимо отметить, что управляющие организации знали о том, что нормативы электропотребления занижены, однако не проявили инициативы по обращению в орган исполнительной власти специальной компетенции с просьбой о пересмотре нормативов в целях исполнения договорных обязательств перед гражданами.

При рассмотрении настоящего дела исследовался вопрос о том, аналогично ли понятие «потребленный гражданином объем электроэнергии», указываемый им в платежном документе, понятию «измеренный приборами учета», которое применяется при расчете платы по формуле № 9 пункта 3 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг. В письме от 26.06.2009 г. № 19826-АД/14 Минрегион РФ дал следующее разъяснение: «При наличии индивидуальных приборов учета обязанность по указанию показаний приборов учета возлагается на потребителя (подпункт «г» пункта 38 Правил). Только при наличии условий, указанных в пунктах 31, 32 Правил предоставления коммунальных услуг предусматривается возможность изменить порядок расчета при наличии приборов учета».

Исследовался также вопрос о том, какая замещающая информация может быть использована при расчете потребленной электроэнергии по формуле 9 в случае непоступления в установленный срок или поступления с опозданием в энергоснабжающую организацию документа об оплате, в котором указываются показания индивидуального прибора учета за расчетный месяц. На этот вопрос в указанном письме Минрегиона РФ дается разъяснение о том, что при наличии исправного прибора учета и непредставлении информации по показаниям приборов учета возможно производить расчет по нормативам потребления коммунальных услуг. Было установлено, что Орловский филиал ОАО «ИНТЕР РАО ЕЭС» в качестве замещающей информации использует значение среднемесячного потребления электроэнергии. Поскольку договорные отношения между данным гарантирующим поставщиком и гражданами отсутствуют, управляющие организации на основании договоров оказания возмездных услуг, заключенных с гарантирующим поставщиком, должны были урегулировать договорные отношения по данному вопросу, но этого не сделали.

Анализ представленных ответчиками и заинтересованными лицами документов показал, что есть и иные факторы, помимо указанных выше, которые влияют на расчет стоимости электроэнергии, потребленной в многоквартирных домах на общедомовые нужды. Имеет место как недоплата, так и переплата гражданами за фактически потребленную электроэнергию, а также отсутствие оплаты. В случае неоплаты потребленной электроэнергии и отсутствия приборов учета управляющие организации осуществляют расчет в соответствии с нормативом потребления электрической энергии. Проведенный ЗАО «Первая городская управляющая компания» анализ объективности величины норматива потребления электроэнергии показал, что разница в показаниях между счетчиком и нормативом может быть значительной, в большинстве случаев фактическое потребление электроэнергии превышает показатели, учитываемые по нормативу. По сведениям администрации города Орла анализ энергопотребления во всех многоквартирных домах города Орла за февраль 2009 г. показал, что коэффициент для расчета стоимости электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, составил от 3,7 до – 4,99, при том, что объективно, по мнению энергетиков, он может

колебаться от 0,2 до 0,4.

Таким образом, было установлено, что количество электроэнергии, предъявляемое к оплате собственникам и нанимателям в многоквартирных домах, зависит не только от ответчиков, но и от других указанных выше факторов. Однако у управляющих организаций есть договорные обязательства перед собственниками помещений в многоквартирных домах по надлежащему осуществлению функций управления многоквартирным домом, и есть полномочия, дающие возможность разрешить указанные выше проблемы. Во всех имеющихся в материалах дела договорах управления многоквартирным домом (раздел 4.2) имеется условие об организации проверки правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета и о перерасчете размера оплаты предоставленных услуг в случае несоответствия данных, предоставленных собственником. Правилами предоставления коммунальных услуг предусмотрен ряд случаев, в которых исполнитель коммунальных услуг вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные коммунальные услуги (пункты 27, 33, 34). В соответствии с подпунктом г) пункта 50 и подпунктом е) пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право один раз в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. Порядок корректировки размера платы за коммунальную услугу и соответствующего перерасчета должен быть предусмотрен в договорах управления многоквартирным домом. Однако такого условия в договорах нет. Кроме того, в договорах управления может быть согласовано с собственниками условие о более частом, чем предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг, осуществлении проверок правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета.

В ходе рассмотрения дела ответчики представили документы, которые свидетельствуют о том, что в отдельных случаях перерасчет стоимости электроэнергии производится. При этом не было представлено доказательств, которые позволили бы установить, что управляющими организациями регулярно производится снятие контрольных показаний приборов учета электроэнергии, и всем собственникам многоквартирных домов производится перерасчет стоимости электроэнергии в случае несоответствия данных, предоставленных собственником, фактическим показаниям приборов учета. В письменных объяснениях ЗАО «Первая городская управляющая компания» (письмо от 27.11.2009 г. № 1013) указано, что силами управляющей организации невозможно производить ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета, так как в состав платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом не входит составляющая, восполняющая затраты на содержание контролеров по снятию показаний приборов учета, а наличие в штатном расписании каждой управляющей организации двух энергетиков не позволяет охватить все дома, находящиеся в управлении.

Указанные объяснения можно признать обоснованными лишь частично. Информацией об энергопотреблении в каждом многоквартирном доме управляющие организации обладают, следовательно, обладают информацией и о проблемных домах, в которых коэффициент потребления электроэнергии в местах общего пользования превышает объективные значения. Именно в этих домах и отдельных квартирах, по которым имеются несоответствия количества потребленной электроэнергии, в первую очередь возможно и необходимо снятие контрольных показаний приборов учета, а не планомерное обследование всех домов. Представленная управляющими организациями информация

свидетельствует о том, что расчет стоимости электроэнергии осуществляется управляющими организациями самостоятельно лишь по нескольким домам (ЗАО «ЖРЭУ-1» - по 5 домам; ЗАО «ЖРЭУ № 2» - по 47 домам; ЗАО «ЖРЭУ-3» - по 45 домам; ЗАО «ЖРЭУ № 4» - по 14 домам). Осуществлять контроль энергопотребления в этих домах и принимать соответствующие меры управляющие организации обязаны систематически.

Такое бездействие управляющих организаций также приводит к ущемлению интересов граждан.

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.

Пунктом 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 г. № 30 Федерации установлено, что для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц. Кроме того в указанном постановлении разъясняется, что суд или антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, поскольку приведенный в названной части перечень не является исчерпывающим.

Нарушение со стороны ответчиков части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции» выразилось в действиях (бездействии) по ненадлежащему исполнению обязанностей, связанных с управлением многоквартирными домами, результатом которых явилось ущемление интересов граждан в части завышения стоимости электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды.

Из объяснений представителя управляющих организаций от 27 ноября 2009 г. следует, что на момент принятия решения по настоящему делу проведена большая работа в целях решения проблем, связанных с оплатой услуг электроснабжения, что свидетельствует о том, что выявленное при рассмотрении настоящего дела нарушение антимонопольного законодательства в настоящее время находится в стадии устранения.

Руководствуясь частью 1 статьи 23, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 статьями 41, 49, 50 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия **РЕШИЛА:**

1. Признать факт нарушения группой лиц в составе: ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4», - части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

2. Выдать группе лиц в составе: ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства.

3. Направить материалы настоящего дела должностному лицу Орловского УФАС России для принятия решения по вопросу возбуждения в отношении группы лиц административного производства.

4. Направить настоящее решение в администрацию города Орла и в

Орловский городской Совет народных депутатов.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>