

---

## **ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НА РЫНКЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

---

**Попов Виталий Геннадьевич**<sup>1,2</sup>, канд. экон. наук, доц.  
**Михин Сергей Васильевич**<sup>2</sup>, начальник отдела

<sup>1</sup> Воронежский государственный университет, Университетская пл., 1, Воронеж, Россия, 394018; e-mail: vzlet.888@yandex.ru

<sup>2</sup> Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области, ул. Карла Маркса, д. 55, Воронеж, Россия, 394000; e-mail: to36-Mikhin@fas.gov.ru

*Цель:* раскрыть экономико-правовую сущность и содержание антиконкурентных действий расчётных центров на рынке управления многоквартирными домами. *Обсуждение:* нарушение конкурентного права раскрывается через нарушение норм жилищного законодательства, осуществление контроля за которым находится именно в ведении региональной власти, чьи действия и явились причиной экономической нестабильности на рынке управления многоквартирными домами. *Результаты:* сформирована положительная практика применения антимонопольного законодательства на рынке управления многоквартирными домами в регионе, основанная на позиции о недопустимости какого-либо участия представителей органов власти в оперативной деятельности предприятия с целью повышения его конкурентоспособности.

**Ключевые слова:** конкуренция, жилищно-коммунальное хозяйство, специальный счёт платёжного агента, ограничивающие конкуренцию соглашения, расчётно-кассовый центр, платежи за ЖКХ.

**DOI:** 10.17308/meps.2016.4/1418

### **Введение**

Жилищно-коммунальное хозяйство всегда являлось одной из чувствительных с точки зрения социальной стабильности сфер.

В этой связи нормы жилищного законодательства имеют приоритетное значение в отношениях с участием граждан-потребителей, поскольку детально регулируют и охраняют их права. Одной из целей нормативного регулирования жилищных правоотношений является обеспечение прозрачности расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, учитывая, при этом полную и безусловную осведомленность собственников (нанимателей)

помещений в многоквартирных домах о полномочиях лиц, оказывающих и требующих оплаты за жилищно-коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации «Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию»<sup>1</sup>.

Между тем на территории городского округа г. Воронеж и в отдельных районах Воронежской области сложилась ситуация, при которой прозрачность расчетов оказалась искажена в результате ограничения конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Воронежа.

### **Методология исследования**

В 2015 г. Воронежским УФАС России рассмотрен ряд дел о нарушении антимонопольного законодательства, решения по которым, по нашему мнению, являются практикообразующими на рынке услуг управления многоквартирными домами, в том числе жилищно-коммунальных услуг, направленными на недопущение и пресечение антиконкурентных соглашений о навязывании собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах, находящихся в ведении у управляющих организаций, необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные управляющими организациями жилищно-коммунальные услуги на расчетные счета лиц, не предусмотренных в таких случаях законодательством.

Воронежским УФАС России было возбуждено производство по антимонопольному делу в отношении АО «Единая процессинг-сервисная система жилищно-коммунального хозяйства Воронежской области» (АО «ЕПСС ЖКХ ВО»), созданного по инициативе региональных властей при участии органа местного самоуправления – администрации городского округа город Воронеж и 16 крупнейших управляющих компаний г. Воронежа. Основанием для возбуждения дела по п. 1 ч. 4 ст. 11 ФЗ «О защите конкуренции» (Закона о защите конкуренции)<sup>2</sup> явились заявления граждан – собственников помещений в многоквартирных домах информации УФАС по Воронежской области и первичные данные исследования рынка управления многоквартирными домами в городе Воронеже, имевшиеся на тот момент в Воронежском УФАС.

Указанная норма запрещает заключать ограничивающие конкуренцию соглашения, в частности, соглашения о навязывании контрагенту невыгодных условий договора.

Полагаем, что фабула антимонопольного расследования в данном случае является актуальной и значимой для других регионов. В настоящее время подобные производства уже возбуждены в Орловской и Ленинградской областях. УФАС по Смоленской области рассматривает аналогичную ситуацию, но уже на стадии неисполнения предписания антимонопольного

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 03.03.2014. – № 9. – п. 2 Ст. 34.

<sup>2</sup> О защите конкуренции: Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ – Ст. 11 [Текст] // Система ГАРАНТ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12148517/2/#block\\_200](http://base.garant.ru/12148517/2/#block_200).

органа, выданного созданному по инициативе региональных властей расчётному центру Смоленской области и нескольким управляющим компаниям, действующим на рынке управления многоквартирными домами в городе Смоленске.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами г. Воронежа является конкурентным. Согласно аналитическому отчёту Воронежского УФАС России, составленному по результатам анализа состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, на территории города Воронежа на рассматриваемом рынке по состоянию на 01.01.2015 г. деятельность по управлению многоквартирными домами осуществлял 461 хозяйствующий субъект.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что между АО «ЕПСС ЖКХ ВО» и крупнейшими управляющими компаниями г. Воронежа заключены договоры на обеспечение «информационного и технологического взаимодействия по расчетам с собственниками и нанимателями жилых помещений и поставщиками коммунального ресурса» (далее – договоры), в соответствии с которыми указанные хозяйствующие субъекты пришли к соглашениям о том, что все собираемые денежные средства за оказанные управляющими компаниями г. Воронежа жилищно-коммунальные услуги поступают не на расчетные счета этих управляющих компаний и не ресурсоснабжающим организациям, а на расчетный счет АО «ЕПСС ЖКХ». При этом при осуществлении сбора указанных денежных средств на свой расчетный счет АО «ЕПСС ЖКХ» выступает от своего имени.

Между тем, согласно пункту 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ)<sup>3</sup>, порядок внесения платы за коммунальные услуги относится к существенным условиям договора управления многоквартирным домом.

Частью 7 ст. 155 ЖК РФ, пунктом 63 (абз. 2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354<sup>4</sup> (далее Правила № 354) и договорами управления многоквартирным домом, заключенными управляющими компаниями г. Воронежа с потребителями жилищно-коммунальных услуг, установлен порядок внесения платы за эти услуги, в соответствии с которым собственники (наниматели) помещений многоквартирных домов вносят плату непосредственно исполнителю услуг – в рассматриваемом случае конкретной управляющей организации либо действующим по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Таким образом, с учетом указанных положений законодательства кон-

<sup>3</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 155

<sup>4</sup> Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

курения на рынке услуг управления многоквартирными домами в границах города Воронежа будет соблюдена лишь в том случае, если управляющие компании г. Воронежа в отношении потребителей таких услуг самостоятельно и добросовестно будут выполнять обязательства с соблюдением норм ЖК РФ<sup>5</sup> и Правил № 354<sup>6</sup>, которыми установлены общие условия обращения товара (жилищно-коммунальных услуг) на указанном товарном рынке.

В связи с этим включение в систему расчетов иного лица – АО «ЕПСС ЖКХ ВО», не предусмотренного ч. 7 ст. 155 ЖК РФ, п. 63 (абз. 2) Правил № 354, а также в отношении которого какие-либо решения собственников не принимались, являются действиями, направленными на ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, так как реализуя рассматриваемые соглашения АО «ЕПСС ЖКХ ВО» и управляющие компании г. Воронежа необоснованно в одностороннем порядке воздействовали на общие условия обращения жилищно-коммунальных услуг на рынке управления многоквартирными домами г. Воронежа путем установления нового порядка перечисления платы за жилищно-коммунальные услуги лицу (АО «ЕПСС ЖКХ ВО»), не являющемуся стороной договора управления многоквартирным домом и исполнителем жилищно-коммунальных услуг либо платежным агентом.

При этом новый порядок расчетов применяется ко всем собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов, находящихся в ведении управляющих компаний г. Воронежа, вне зависимости от того, было ли принято решение общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о перечислении платежей на расчетные счета иным организациям, то есть порядок внесения платы как существенное условие договоров многоквартирным домом изменен без воли собственников помещений многоквартирных домов.

Одновременно с этим управляющие компании г. Воронежа на основании договоров, заключенных с АО «ЕПСС ЖКХ ВО», прекратили самостоятельное осуществление своей функции (непосредственных конкурентных действий) на рынке управления многоквартирными домами г. Воронежа по приему платы за жилищно-коммунальные услуги, передав ее осуществление иному, постороннему с точки зрения ответственности перед жильцами лицу, не являющемуся исполнителем указанных услуг, платежным агентом либо банковским платежным агентом – АО «ЕПСС ЖКХ ВО».

В результате участвующие в соглашениях с АО «ЕПСС ЖКХ ВО» управляющие компании г. Воронежа получили необоснованное преимущество в виде «внешнего» банковского счета (который не подвержен рискам имущественных претензий к управляющей организации со стороны кредиторов) по сравнению с другими управляющими компаниями, добросовестно и са-

<sup>5</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 155.

<sup>6</sup> Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

мостоятельно действующими на товарном рынке, а собственникам (нанимателям) помещений многоквартирных домов, находящихся на обслуживании управляющих компаний г. Воронежа, были навязаны невыгодные условия договора управления многоквартирным домом.

Более того, все договоры, заключенные между АО «ЕПСС ЖКХ ВО» и управляющими компаниями г. Воронежа, являются возмездными, в частности, стоимость изготовления одной квитанции составляет в пределах от нескольких десятков рублей до более полутора % от начисленной суммы за оказанные коммунальные услуги в зависимости от статуса исполнителя коммунальной услуги (управляющей компании либо ресурсоснабжающей организации). При этом в конечном итоге указанная стоимость включается в квитанции и оплачивается гражданами – потребителями жилищно-коммунальных услуг, что в пределах миллионного города составляет значительную сумму.

### **Заключение**

По итогам рассмотрения указанного дела на территории региона усилиями Воронежского УФАС России формируется положительная практика применения антимонопольного законодательства на рынке управления многоквартирными домами.

В настоящее время, к сожалению, приходится констатировать тот факт, что антимонопольные органы всё чаще сталкиваются с ситуацией, когда на рынок пытаются выйти компании, для которых использование административного ресурса является, пожалуй, основным конкурентным преимуществом. При этом, по нашему мнению, отдельные представители региональной власти не всегда могут адекватно прогнозировать опасность действий, направленных на поддержку подобных компаний на рынке за счёт ограничения конкуренции и в конечном счёте за счёт граждан.

Сформулированные в процессе исследования выводы могут найти применение в решении ряда конкретных задач, связанных с управлением на рынке многоквартирных домов не только Воронежской области, но и в других регионах.

### **Список источников**

1. Алексеев С.В. Монополюно низкая цена в антимонопольном законодательстве России // *Научное обозрение. Сер. 1: Экономика и право*, 2014, no. 1, с. 161-168.

2. Борзило Е.Ю. Критерии оценки деятельности хозяйствующих субъектов в антимонопольном законодательстве Российской Федерации // *Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса*, 2015, no. 4, с. 265-268.

3. Борзило Е.Ю. Новые методы ведения торговли в антимонопольном за-

конодательстве Европейского союза // *Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения*, 2013, no. 4, с. 606-609.

4. Бородин С.В. Антимонопольное законодательство и ФАС: новеллы или реформа? // *Юрист*, 2014, no. 11, с. 34-36.

5. Гапоненко Д.Б. Государственно-правовая политика Российского правительства в отношении иностранных инвестиций и антимонопольное законодательство // *Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса*, 2013, no. 1 (22), с. 285-288.

6. Кванина В.В. Правовые средства защиты частных прав и интересов в антимонопольном законодательстве // *Законы России: опыт, анализ, практика*, 2014, no. 6, с. 60-64.
7. Паращук С.А. Антимонопольное регулирование доступа к системе транспортировки газа по трубопроводам по законодательству России // *Юрист*, 2016, no. 1, с. 38-46.
8. Писенко К.А. Стандарты административно-правового регулирования и современное антимонопольное законодательство Российской Федерации // *Конкурентное право*, 2013, no. 2, с. 4-7.
9. Рубцова М.В. Антимонопольное законодательство как регулятор отношений в сфере ценообразования // *Российская юстиция*, 2013, no. 4, с. 18-21.
10. Середина Е.В. Регулирование имущественных отношений публично-правовых образований антимонопольным законодательством // *Имущественные отношения в Российской Федерации*, 2014, no. 1 (148), с. 46-52.

---

# SPECIAL FEATURES OF APPLICATION OF THE ANTITRUST LAW IN THE MARKET OF MANAGEMENT OF APARTMENT HOUSES

---

**Popov Vitaly Gennadievich**<sup>1, 2</sup>, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.  
**Mikhin Sergey Vasilyevich**<sup>2</sup>, department head

<sup>1</sup> Voronezh State University, University sq., 1, Voronezh, Russia, 394018;  
e-mail: vzlet.888@yandex.ru

<sup>2</sup> Federal Antimonopoly Service of the Russian Federation, K. Marx st., 55, Voronezh, Russia, 394000; e-mail: to36-mikhin@fas.gov.ru

*Purpose:* to open economical and legal essence and content of anti-competitive actions of settlement centres in the market of management of apartment houses. *Discussion:* violation of the competitive right reveals through violation of regulations of the housing legislation, control of which is under authority of the regional power whose actions were the reason of economic instability in the market of management of apartment houses. *Results:* the positive practice of application of the antitrust law in the market of management of apartment houses in the region based on a line item about inadmissibility of any participation of representatives of authorities in operational activity of the entity for the purpose of increase of its competitiveness is created by authors.

**Keywords:** the competition, housing and communal services, the special account of the payment agent limiting the competition of the agreement, payment processing centre, payments for housing and communal services.

## References

1. Alekseev S.V. Monopol'no nizkaia tsena v antimonopol'nom zakono-datel'stve Rossii. *Nauchnoe obozrenie. Seriya 1: Ekonomika i pravo*, 2014, no. 1, pp. 161-168. (In Russ.)
2. Borzilo E.Iu. Kriterii otsenki deiatel'nosti khoziaistvuiushchikh sub"ektov v antimonopol'nom zakonodatel'stve Rossiiskoi Federatsii. *Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa*, 2015, no. 4, pp. 265-268. (In Russ.)
3. Borzilo E.Iu. Novye metody vedeniia trgovli v antimonopol'nom zakonodatel'stve evropeiskogo soiuz. *Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniia*, 2013, no. 4, pp. 606-609. (In Russ.)
4. Borodin S.V. Antimonopol'noe zakonodatel'stvo i FAS: novelly ili reforma? *Iurist*, 2014, no. 11, pp. 34-36. (In Russ.)
5. Gaponenko D.B. Gosudarstvenno-pravovaia politika Rossiiskogo pravitel'stva v otnoshenii inostrannykh investitsii i antimonopol'noe zakonodatel'stvo. *Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa*, 2013, no. 1 (22), pp. 285-288. (In Russ.)
6. Kvanina V.V. Pravovye sredstva zashchity chastnykh prav i interesov v antimonopol'nom zakonodatel'stve. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*, 2014, no. 6, pp. 60-64. (In Russ.)
7. Parashchuk S.A. Antimonopol'noe regulirovanie dostupa k sisteme tran-

sportirovki gaza po truboprovodam po zakonodatel'stvu Rossii. *Iurist*, 2016, no. 1, pp. 38-46. (In Russ.)

8. Pisenko K.A. Standarty administrativno-pravovogo regulirovaniia i sovremennoe antimonopol'noe zakonodatel'stvo Rossiiskoi Federatsii. *Konkurentnoe pravo*, 2013, no. 2, pp. 4-7. (In Russ.)

9. Rubtsova M.V. Antimonopol'noe zakonodatel'stvo kak reguliator otnoshenii v sfere tsenoobrazovaniia. *Rossiiskaia iusti-*

*tsiia*, 2013, no. 4, pp. 18-21. (In Russ.)

10. Seredina E.V. Regulirovanie imushchestvennykh otnoshenii publichnopravovykh obrazovaniia antimonopol'nym zakonodatel'stvom. Imushchestvennye otnosheniia v Rossiiskoi Federatsii, 2014, no. 1 (148), pp. 46-52. (In Russ.)

11. Talantsev V.I. Rossiiskoe antimonopol'noe zakonodatel'stvo: problemy realizatsii. *Nauchnye trudy SWorld*, 2014, t. 23, no. 3, pp. 10-19. (In Russ.)