

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕШЕНИЕ

12 апреля 2010 года № АМЗ-155/2009 г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 12 апреля 2010 года.

Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии 29 марта 2010 года.

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

председателя комиссии:	Арефьевой И.С.	руководителя Калининградского УФАС России,
членов комиссии:	Лысенко М.Б.	Заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Доценко М.В.	старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Фионовой Е.В.	специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России
в присутствии заявителя представителей:	Бондарчук Т.В.,	
МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа»	Кузнецовой М.А.	Директора МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа»
	Киреевой Э.Л.	по доверенности № 02 от 25 января 2010 года,
Администрации Балтийского муниципального района	Шипиловой Ю.Ю.	по доверенности № 384 от 09 февраля 2010 года,

рассмотрев дело № АМЗ-155/2009 по признакам нарушения МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа» (далее – МКП «СЗ БГО», Ответчик) (238520, Калининградская обл., пр. Ленина, д. 39а, ИНН 3901500011) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области (далее – Управление) поступило обращение депутата городского Совета депутатов «Город Балтийск» от 15.09.2009 г. на действия МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа», не выполняющего, по мнению заявителя, условия договоров управления многоквартирными домами, заключенных с ним как с победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в Балтийском муниципальном районе, безосновательного включения Предприятием в договоры на управление многоквартирными домами Перечней дополнительных работ и услуг по ремонту общего имущества домов и отказа от выполнения части обязательных работ и услуг, установленных в конкурсной документации. Приказом Калининградского УФАС России от 28 декабря 2009 года № 462 по данному факту возбуждено дело № АМЗ - 155/2009 и создана Комиссия.

Определением Калининградского УФАС России от 29.12.2009 г. к участию в рассмотрении дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, привлечена администрация Балтийского муниципального района.

1. Существо дела в изложении Заявителя.

В апреле – июне 2008 года муниципалитетом были проведены конкурсы по выбору управляющей компании для жилищного фонда, расположенного на территории Балтийского городского округа,

наделенного статусом муниципального района.

В соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление № 75) органом местного самоуправления были разработаны перечни обязательных работ и услуг и перечни дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений, а также перечни дополнительных работ и услуг по ремонту общего имущества собственников помещений для всех типов домов. Дополнительные перечни необходимы для того, чтобы участники конкурса, желающие победить, могли выбрать из них дополнительные работы и услуги, которые они готовы исполнить, наряду с обязательными работами и услугами за плату, указанную в извещении о проведении конкурса. При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень обязательных работ и услуг, а также выбранной из дополнительного перечня, подлежит перерасчету, исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, т.е. цене перечня обязательных работ и услуг.

Согласно протоколу № 04/02 Куо от 04.05.2008 г., в связи с тем, что по лотам №№ 1, 3, 9 подана одна заявка на участие в конкурсе от МКП «СЗ БГО» и конкурс признан несостоявшимся, МКП «СЗ БГО» надлежало в соответствии с п. 71 Постановления № 75 заключить договора управления многоквартирными домами на условиях выполнения обязательных работ и услуг за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Протокол не содержит указаний о заключении договора и на дополнительные работы и услуги.

Договор между муниципалитетом и МКП «СЗ БГО» был заключен на условиях выполнения обязательных работ и услуг, по цене, указанной в конкурсной документации. Согласно п. 3.1.2 договора МКП «СЗ БГО» обязана оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями 3 и 4 к данному договору. Приложения 3, 4 к договору содержат единый перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Однако, МКП «СЗ БГО», заключив с организатором конкурса договор на одних условиях, стало предлагать собственникам для заключения договора на иных условиях. Теперь, согласно п. 3.1.2 договора, МКП «СЗ БГО» обязана оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями 4 и 5 к данному договору. Приложение 4 содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Приложение 5 содержит перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В нарушение п. 89 Постановления № 75 организатор конкурса не уведомил всех собственников помещений об условиях договора, а МКП «СЗ БГО», в нарушение п. 91 данного Постановления, не направило проекты договоров управления собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания. Таким образом, собственники помещений не обладали информацией о настоящих условиях договоров. МКП «СЗ БГО» приступило к исполнению договора управления на иных, существенно измененных им условиях, что опять же противоречит Постановлению № 75.

МКП «СЗ БГО» с 01 июня 2008 года выставляла населению платежные документы на условиях, не предусмотренных договором с организатором конкурса. Без согласования с собственниками помещений в многоквартирных домах МКП «СЗ БГО» предъявляла им оплату дополнительных работ и услуг. При этом МКП «СЗ БГО», являющимся монополистом, обслуживающим более 98% жилищного фонда Балтийского городского округа, нарушен приказ Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области от 17.05.2007 № 20-01т/07 в части превышения предельного индекса максимально возможного изменения утвержденных тарифов на жилищную услугу на 2008 год. В результате для жильцов дома № 13 по пр. Ленина рост стоимости платы за жилищные услуги с 01.08.2008 г. составил 190,21%, для жильцов дома № 24 по ул. Ушакова с 01.06.2008 г. – 145,56%, для жильцов дома № 15 по ул. Гоголя с 01.08.2008 г. – 150,84%. И так для всего жилищного фонда района.

Заключив договор на управление многоквартирным домом по результатам открытого конкурса с организатором конкурса, МКП «СЗ БГО» отказалось от выполнения части работ, являющихся обязательными, в частности, от уборки мест общего пользования. При этом, не оказывая данную услугу, МКП «СЗ БГО» не производит снятия в счетах-квитанциях стоимости невыполненных работ, как это предусмотрено при оказании услуг ненадлежащего качества, а исключило невыполняемую предприятием услугу из перечня обязательных работ, изменив цену конкурса.

В то же время в перечне обязательных работ и услуг, являющемся приложением 3, 4 к договору управления, существует раздел 11 «Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома». Стоимость данной услуги 3,03 руб. за 1 кв. м общей площади. В конкурсной документации при характеристике объектов конкурса по всем многоквартирным домам было отмечено, что земельные участки не оформлены. Следовательно, в состав общего имущества многоквартирного дома земельный участок не входит. Таким образом, взимая данный платеж, МКП «СЗ БГО» нарушает п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Постановление № 491).

Заявитель считает, что такие действия организации, монопольно оказывающей услуги по управлению общим имуществом многоквартирных домов, и администрации Балтийского городского округа, не пресекающей эти нарушения, недопустимы и нарушают антимонопольное законодательство.

2. Представители Ответчика в ходе проведения заседаний Комиссии, а так же в предоставленных материалах пояснили следующее.

Во исполнение положений Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75 и постановления главы городского округа от 09.01.2008 № 02 для многоквартирных домов, не выбравших способ управления, комитетом по экономике и муниципальных ресурсов администрации Балтийского городского округа в период с мая по июль 2008 года был организован и проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. По результатам конкурса, в соответствии с протоколом, управляющей организацией домов признано МКП «СЗ БГО».

В настоящее время в управлении МКП «СЗ БГО» находится 813 многоквартирных домов. В состав конкурсной документации входили перечни с указанной в них стоимостью оказываемых услуг. Это обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества и дополнительные работы и услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома. Ранее, до проведения конкурса, данные виды платы за оказываемые услуги назывались «за содержание жилья и текущий ремонт», и взимались в соответствии с постановлением главы округа от 26.12.2006 № 1199 «О плате за жилье в Балтийском городском округе».

С 01.06.2008 г. плата за жилищные услуги стала начисляться МКП «СЗ БГО» собственникам и нанимателям согласно плате, установленной конкурсной документацией. По итогам проведения сравнительного анализа стоимости услуг по содержанию жилья до проведения конкурса и после него, было выявлено, что средний тариф на содержание жилья по состоянию на 01.05.2008 г. для категории домов с лифтом и мусоропроводом составлял 9,5 руб. за 1 кв. м, после проведения конкурса стоимость услуги составила 9,77 руб. за 1 кв. м в месяц. До проведения конкурса усредненный тариф на текущий ремонт составлял 3,91 руб. за 1 кв. м, по состоянию на 01.11.2008 г. (после проведения конкурса) – 3,8 руб. за 1 кв. м в месяц.

В процессе управления специалистами МКП «СЗ БГО» был пересмотрен перечень услуг по текущему ремонту и содержанию общего имущества по каждому многоквартирному дому в соответствии с техническими характеристиками, что позволило снизить стоимость услуг на 7-10%.

МКП «СЗ БГО» начислялась плата за основные и дополнительные услуги. При этом взимаемая плата за дополнительные услуги направляется предприятием на выполнение работ по текущему ремонту, в том числе ремонта кровли, косметического ремонта подъездов, герметизации стеновых панелей, ремонта внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления.

В соответствии с действующими строительными нормами и правилами, а также в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» управляющие организации, в том числе и МКП «СЗ БГО», обязаны обеспечивать сохранность обслуживаемого жилищного фонда, проводить единую техническую политику в жилищной сфере, обеспечивать выполнение действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий, а также обеспечивать выполнение установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда. Приостановление текущего ремонта на 3-4 месяца приведет к его значительному износу и серьезным последствиям.

В соответствии с действующим законодательством на каждый многоквартирный дом открыта накопительная карточка, в которой фиксируются все работы, проведенные по дому и средства, поступающие от населения. Работы на каждом многоквартирном доме планируются в соответствии с оплатой населением по данному дому.

08.12.2008 г. прокуратурой г. Балтийска был вынесен протест в связи с тем, что понятия «основные» и «дополнительные» услуги в Жилищном кодексе РФ не предусмотрены. С 01.12.2008 г. в платежных

документах «дополнительные услуги» заменены на «текущий ремонт». Денежные средства, ранее взимаемые по этой статье, были использованы по целевому назначению на текущий ремонт мест общего пользования многоквартирных домов. «Основные услуги» в платежных документах были расписаны по статьям. С 01.01.2009 г. плата за содержание жилья в квитанциях расписана на следующие виды услуг: содержание общего имущества в многоквартирном доме, уборка территории, вывоз ТБО, отопление, найм, холодное водоснабжение и водоотведение. Предприятие услугу по уборке мест общего пользования (подъездов) не оказывает и плату не взимает. После опубликования перечня услуг по содержанию жилья в наш адрес стали поступать массовые отказы граждан-собственников жилья от данной услуги, так как в течение продолжительного периода времени в Балтийском муниципальном районе сложилась практика уборки подъездов силами жильцов. Кроме того, предприятие не смогло найти подрядчиков для выполнения работ по уборке мест общего пользования ввиду неконкурентной стоимости данной услуги.

МКП «СЗ БГО» является не единственной управляющей компанией в Балтийском муниципальном районе. На территории района осуществляют деятельность ТСЖ, ООО «Самбия-Пимлау» и ООО «Калининградские инфраструктурные системы».

В соответствии с п. 3 поручения Губернатора Калининградской области № 56/пр от 19.02.2010 г. из квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг с 01.03.2010 г. исключена плата за текущий ремонт. С 01.02.2010 г. во всех многоквартирных домах, где плата за текущий ремонт не установлена решением общего собрания, проводится зачет оплаченных средств по текущему ремонту в счет платы за содержание общего имущества до полного погашения ранее внесенных сумм по данной строке. Всего собственникам будет зачтено 26,6 млн. руб., в том числе в феврале – 1,86 млн. руб.

3. Представители Администрации Балтийского муниципального района в ходе проведения заседаний Комиссии пояснили следующее.

Комитетом по экономике и муниципальным ресурсам Балтийского городского округа в мае и июле 2008 года были организованы и проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления. Извещение о проведении открытого конкурса в мае 2008 года было опубликовано в еженедельной газете Балтийского городского округа «Вестник Балтийска» за 31.03.2008 г., одновременно извещение о проведении конкурса и конкурсная документация были размещены на официальном сайте администрации Балтийского городского округа (адрес сайта: www.baltysk.ru).

В связи с тем, что при проведении конкурсов по каждому из предложенных лотов поступила одна заявка на участие от МКП «СЗ БГО», по решению конкурсной комиссии (протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 04.05.2008 г. № 04/02 Куо и от 09.07.2008 г. № 06/02 Куо) конкурсы были признаны несостоявшимися, и в соответствии с п. 71 Постановления № 75 организатором конкурса проект договора на управление многоквартирными домами был передан МКП «СЗ БГО», которое обязано было заключить договоры управления многоквартирными домами на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса.

По адресам: ул. Гоголя, 15, пр. Ленина, 13 и ул. Ушакова, 24 в г. Балтийске, администрацией Балтийского городского округа, действовавшей от имени МО «Балтийский городской округ» (собственника помещений в многоквартирных домах), с МКП «СЗ БГО» были заключены договоры на управление многоквартирными домами соответственно 15.05.2008 г. (в соответствии с протоколом № 04/02 Куо от 04.05.2008 г.) и 17.07.2008 г. (в соответствии с протоколом № 06/02 Куо от 09.07.2008 г.).

Приложением к данным договорам является единый Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения 3, 4 к Договору), на который в п. 3.1.2 договоров содержится ссылка.

Представленные в материалы дела № АМЗ-155/2009 копии вышеназванных договоров, имеющие в качестве приложений два перечня работ №№ 4 и 5 (Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 4) и Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 5)), а также ссылку на указанные перечни работ п. 3.1.2 договоров, были, вероятно, изготовлены с измененных позднее договоров.

Статья 36 ЖК РФ говорит о том, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит в числе прочего имущество прилегающий земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Земельный участок должен иметь установленные границы и должен быть поставлен на кадастровый учет. Право на общее имущество

дома, куда входит земельный участок, возникает в силу закона, а не после государственной регистрации, как на квартиру. Это подтверждается письмом Министерства Финансов РФ от 17.05.2006 № 03-06-02-02/65. При строительстве многоквартирных домов в обязательном порядке проводилось межевание земельных участков. Сведения о размере земельного участка содержатся в технических паспортах домов, которые оформляются и предоставляются эксплуатирующей организации при вводе дома в эксплуатацию.

4. Обстоятельства дела, установленные Комиссией.

4.1. Во исполнение положений Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75 и постановления главы городского округа от 09.01.2008 № 02 для многоквартирных домов, не выбравших способ управления, комитетом по экономике и муниципальных ресурсов администрации Балтийского городского округа в период с мая по июль 2008 года были организованы и проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. В связи с тем, что при проведении конкурсов по каждому из предложенных лотов поступила только одна заявка на участие от МКП «СЗ БГО», по решению конкурсной комиссии (протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 04.05.2008 г. № 04/02 Куо и от 09.07.2008 г. № 06/02 Куо) конкурсы были признаны несостоявшимися. В соответствии с п. 71 Постановления № 75 организатором конкурса проект договора на управление многоквартирными домами был передан МКП «СЗ БГО», которое было обязано заключить договоры управления многоквартирными домами на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса.

По результатам проведенных конкурсов МКП «СЗ БГО» было передано в управление 820 многоквартирных домов, расположенных на территории Балтийского муниципального района.

4.2. В соответствии с требованиями конкурсной документации и протоколами рассмотрения заявок на участие в конкурсе № 04/02 Куо от 04.05.2008 г. и № 06/02 Куо от 09.07.2008 г. МКП «СЗ БГО» в мае и июле 2008 года подписало с администрацией Балтийского городского округа, действовавшей от имени МО «Балтийский городской округ» (собственника помещений в многоквартирных домах), договоры на управление многоквартирными домами.

Приложением к данным договорам является единый Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения 3, 4 к Договору), на который в п. 3.1.2 договоров содержится ссылка. В материалах дела имеются договоры, заключенные в отношении многоквартирных домов, расположенных в г. Балтийске по адресам: ул. Гоголя, 15 (от 15.05.2008 г.), пр. Ленина, 13 (от 17.07.2008 г.) и ул. Ушакова, 24 (от 15.05.2008 г.).

4.3. Одновременно, МКП «СЗ БГО» и администрация Балтийского городского округа, действовавшая от имени МО «Балтийский городской округ» (собственника помещений в многоквартирных домах), не имея на то законных оснований, заключили договоры на иных условиях, отличных от предписанных в решении комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления этими многоквартирными домами.

Согласно п. 3.1.2 договора, МКП «СЗ БГО» обязана оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями 4 и 5 к данному договору. Приложение 4 содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Приложение 5 содержит перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Пунктом 4.2 данных договоров предусмотрено, что цена договора определяется стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом и стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях №№ 4 и 5 к договору.

Такие же договоры МКП «СЗ БГО» позднее направляло для подписания и другим собственникам помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых предприятием. В материалах дела имеются договоры, заключенные с собственниками квартир по ул. Гоголя, 15 (от 25.03.2009 г. и от 08.04.2009 г.), ул. Ушакова, 24 (от 07.11.2008 г.), пр. Ленина, 13 (от 14.01.2010 г.).

4.4. В осуществлении МКП «СЗ БГО» и администрацией Балтийского городского округа, действовавшей от имени МО «Балтийский городской округ» (собственника помещений в многоквартирных домах), действий по заключению договоров на управление многоквартирными домами по адресам ул. Ушакова, 24, ул. Гоголя, 15, пр. Ленина, 13 в г. Балтийске, предоставляющих МКП «СЗ БГО» право оказания дополнительных работ по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и взимания платы за их осуществление без проведения конкурса, Комиссия усмотрела признаки нарушения поименованными выше лицами статей 15 и 16 Закона о защите конкуренции, запрещающих соглашения, действия, согласованные

действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании Определения о выделении дела в отдельное производство от 25.02.2010 г. из дела № АМЗ-155/2009 в отдельное производство было выделено дело № АМЗ-14/2010 по признакам нарушения Администрацией Балтийского муниципального района и МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа» статей 15 и 16 Закона о защите конкуренции.

4.5. Начиная с 01 июня 2008 года Ответчик предъявлял собственникам помещений и нанимателям жилья в счетах-квитанциях по жилищным услугам наряду с платой за основные услуги (работы и услуги, включенные организатором конкурса в перечень обязательных работ и услуг), также плату за дополнительные услуги (текущий ремонт), которые не вошли в условия конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома (п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением № 491).

Таким образом, МКП «СЗ БГО» при принятии многоквартирного дома в управление и заключении соответствующих договоров, должно было предложить собственникам помещений размер платы, обеспечивающий текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Ответчик на момент предъявления собственникам платы за текущий ремонт (с 01.06.2008 г.) в нарушение части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации не инициировал проведение общих собраний собственников жилых помещений по вопросу установления платы за текущий ремонт с целью формирования источника финансирования данного вида работ.

4.6. МКП «СЗ БГО», в нарушение порядка, установленного Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденного Постановлением № 491, не отражало в счетах-квитанциях факт неоказания собственникам услуги по уборке мест общего пользования путем снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.7. Частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых является или может явиться ущемление интересов других лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации), доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

На основании Аналитического отчета по результатам проведенного анализа и оценки конкурентной среды на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами от 11.03.2010 МКП «СЗ БГО» признано доминирующим хозяйствующим субъектом на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории МО «Балтийский муниципальный район». Доля МКП «СЗ БГО» на указанном рынке составила 99,64%.

На основании изложенного выше, Комиссия пришла к выводу, что действия МКП «СЗ БГО», доминирующего на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории МО «Балтийский муниципальный район», по взиманию с собственников помещений в многоквартирных домах платы за текущий ремонт, не вошедшей в условия конкурса и не

согласованной с ними, результатом которых явилось ущемление интересов других лиц, содержат нарушение части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

4.8. В ходе рассмотрения настоящего дела Ответчиком были предприняты действия, направленные на устранение нарушения антимонопольного законодательства.

Во исполнение распоряжения главы администрации Балтийского муниципального района от 03.03.2010 г. № 97-р директором МКП «СЗ БГО» был издан приказ от 18.03.2010 г. № 38 «О начислении перерасчете платы за жилищные услуги», которым предусмотрено:

- прекращение с 01.02.2010 г. начисление по строке «текущий ремонт»,
- ежемесячное снятие по строке «содержание» в размере месячного начисления по услуге «текущий ремонт» до погашения суммы оплаты за текущий период, собранной за период с 01.06.2008 г.,
- в многоквартирных домах, где решением собрания собственников установлена плата за текущий ремонт, снятие за период до подписания протокола проведенного собрания.

С февраля 2010 г. по всем многоквартирным домам, где плата за текущий ремонт не установлена решением общего собрания собственников помещений, Ответчиком в счетах-квитанциях проводится зачет оплаченных средств за текущий ремонт в счет платы за содержание общего имущества.

Всего МКП «СЗ БГО» собственникам будет произведен зачет в размере 26,6 млн. руб., на дату вынесения решения комиссией потребителям фактически зачтено за февраль т.г. 1,86 млн. руб.

По состоянию на 29.03.2010 г. Ответчиком в 104 многоквартирных домах были инициированы общие собрания собственников помещений по вопросам утверждения размера ежемесячной платы за текущий ремонт и определению порядка расходования полученных денежных средств на текущий ремонт.

Ответчиком проводится работа по заключению договоров на управление многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирных домах и по приведению ранее заключенных с собственниками договоров на управление многоквартирными домами в соответствие с конкурсной документацией открытого конкурса по отбору управляющей компании.

В платежных документах потребителям, начиная со счетов-квитанций за февраль 2010 года, МКП «СЗ БГО» начисляется стоимость уборки помещений общего пользования и производится перерасчет как за неоказанную услугу в соответствии с порядком, установленным Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным Постановлением № 491.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Калининградского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части злоупотребления доминирующим положением, выразившимся в ущемлении интересов других лиц - собственников помещений многоквартирных домов путем взимания без согласования с ними, в нарушение положений Жилищного кодекса Российской Федерации, платы за дополнительные работы и услуги (за текущий ремонт) в период с 01 июня 2008 года по 18 марта 2010 года.
2. Выдать МКП «Служба заказчика Балтийского городского округа» предписание об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства и о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела № АМЗ-155/2009 должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.