

РЕШЕНИЕ

«25» апреля 2013г.

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена 12 апреля 2013 года.

Решение изготовлено в полном объеме 25 апреля 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Бутузовой Т.В. – заместителя руководителя управления;

Членов Комиссии:

- Коваль Н.К. – ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии,

- Кузнецовой Н.Е. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии.

при участии:

со стороны ООО «Лифтремонт»:

- <...> – генерального директора;

со стороны Администрации г. Каменки Пензенской области:

- <...> – главного специалиста отдела строительства и жилищно-коммунального хозяйства, по доверенности от 12.03.2013 № 12;

- <...> – главного специалиста – юриста Администрации г. Каменки, по доверенности от 09.01.2013 № 2;

со стороны заявителей – председатели советов многоквартирных домов (далее также – МКД) г. Каменки:

- <...> – МКД № 1 по ул. Белинская,

- <...> – МКД № 3 по ул. Белинская,

- <...> – МКД № 5 по ул. Белинская,

- <...> – МКД №7 по ул. Белинская,

- <...> – МКД №7 по ул. Театральный проезд,

рассмотрев дело № 2-03/08-2013, возбужденное в отношении ООО «Лифтремонт» (Пензенская область г. Каменка, ул. Совхозная, д. 10) (далее – ООО «Лифтремонт», Общество) по признакам нарушения требований 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 от имени собственников жилых помещений председатели советов многоквартирных домов № 1,3,5,7 по ул. Белинская и дома №7 по ул. Театральный проезд г. Каменки Пензенской области по вопросу установления ООО «Лифтремонт» различных цен на услуги по техническому обслуживанию лифтов в многоквартирных домах (далее также - МКД) г. Каменки.

На момент подачи обращения стоимость услуг по многоквартирным домам составляла: МКД № 1,3,5,7 по ул. Белинская, № 7 по Театральному проезду - 7439,71 руб./месяц; МКД № 3 по Театральному проезду – 6500 руб./месяц; МКД № 2, 2а по ул. Красноармейская – 4500 руб./месяц.

Заявители указывают, что названные многоквартирные дома находятся в одном микрорайоне «П», расположены компактно, составляют единый жилой комплекс и построены по одному проекту. Лифты в них идентичны, затраты на их обслуживание и ремонт одинаковы по каждому объекту.

Заявители считают, что действия ООО «Лифтремонт», как единственной организации, обслуживающей лифтовое хозяйство г. Каменки, по установлению различных цен на оказываемые услуги в многоквартирных домах являются злоупотреблением на товарном рынке, ущемляют интересы собственников жилых помещений многоквартирных домов, что нарушает требования части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Заявители обратились в антимонопольный орган с заявлением о принятии в отношении ООО «Лифтремонт» мер антимонопольного воздействия.

Приказом Пензенского УФАС России от 21.02.2013 № 26 в отношении ООО «Лифтремонт» г.Каменка возбуждено дело № 2-03/08-2013 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии представители заявителей подтвердили требования, изложенные в заявлении. Добавили, что до 01.07.2012 года стоимость услуг для жителей многоквартирных домов, расположенных в микрорайоне «П» г. Каменки, была одинаковой и составляла 7439,71 руб./месяц с одного лифта. В результате принятия собственниками жилых помещений МКД по ул. Красноармейская, 2, 2а на общем собрании 24.06.2012 решения о передаче в пользование ООО «Лифтремонт» нежилых помещений, расположенных на первом этаже указанного дома, и предназначенных для использования их в качестве диспетчерского пункта, стоимость услуг для собственников данного многоквартирного дома была Обществом снижена и с 01.07.2012 составила 4500 руб./месяц с каждого лифта.

Считают, что такое решение собственников многоквартирного дома по ул. Красноармейская 2, 2а является неправомерным, так как указанное нежилое помещение согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не относится к общедомовому имуществу МКД, и является в настоящее время бесхозяйным имуществом. Также считают, что стоимость услуг, оказываемых ООО «Лифтремонт», в размере 4500 руб./месяц, является для Общества рентабельной и должна быть установлена для собственников остальных

домов, расположенных в данном микрорайоне.

В письменных и устных объяснениях на заседании Комиссии представитель ООО «Лифтремонт» подтвердил, что причиной снижения стоимости услуг для собственников МКД по ул. Красноармейская, 2, 2а явилось решение собственников, принятое на общем собрании жителей данного МКД, которое Обществом было принято к исполнению. Кроме того, с 01.07.2012 года собственниками МКД № 3 по ул. Театральный проезд было принято предложение ООО «Лифтремонт» о сокращении объемов работ по договору и соответственно о снижении стоимости оказываемых услуг до 6500 руб./месяц за один лифт. Со стороны Общества аналогичные предложения были разосланы всем председателям советов МКД в микрорайоне «П» г. Каменки, которые от обсуждения вопроса о снижении цены отказались. Представитель ООО «Лифтремонт» считает, что такие действия со стороны председателей МКД связаны с появлением на рынке услуг по обслуживанию лифтов в г. Каменке иного хозяйствующего субъекта – конкурента, предложившего свои услуги по более низкой цене.

Представитель Администрации г. Каменки в письменных и устных пояснениях поддержал позицию ООО «Лифтремонт». Указал, что нежилое помещение, находящееся в МКД по ул. Красноармейская, 2, 2а, используемое в качестве диспетчерского пункта, не числится в реестре муниципальной собственности г. Каменки. Считает, что данное нежилое помещение входит в состав общего имущества МКД и принадлежит собственникам жилых помещений данного МКД.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

ООО «Лифтремонт» зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС №2 по Пензенской области 19.06.2009 года (ОГРН 10958020000524, ИНН 5802007909). Согласно Выписке из ЕГРЮЛ от 02.05.2012 основным видом деятельности Общества является предоставление услуг по ремонту и техническому обслуживанию подъемно-транспортного оборудования (ОКВЭД 29.22.9).

Из информации, полученной по запросу антимонопольного управления от Администрации г. Каменка (письмо от 10.01.2013 № 16.5.16), а также от территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области (письмо от 10.01.2013 № 03.1) следует, что услуги по техническому обслуживанию лифтов на территории г. Каменки осуществляет единственное предприятие – ООО «Лифтремонт».

По результатам анализа товарного рынка услуг по техническому обслуживанию лифтов на территории г. Каменки Пензенской области установлено, что в географических границах исследуемого рынка, совпадающего с административными границами г.Каменки, данную услугу оказывает единственный хозяйствующий субъект - ООО «Лифтремонт».

Приказом Пензенского УФАС от 20.02.2012 № 25 ООО «Лифтремонт» 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» (далее - Реестр) на товарном рынке оказания услуг по техническому обслуживанию лифтов с долей > 50% на территории г.Каменка Пензенской области.

В соответствии со статьей 5 Закона о защите конкуренции ООО «Лифтремонт» занимает доминирующее положение на товарном рынке по оказанию услуг технического обслуживания лифтов в г. Каменке Пензенской области и способно оказывать решающее влияние на общие условия обращения услуги на указанном товарном рынке.

На территории г. Каменки ООО «Лифтремонт» обслуживает 13 многоквартирных домов (далее также - МКД), 8 из которых находятся в микрорайоне «П» (МКД по ул. Белинская, 1, ул. Белинская, 3, ул. Белинская, 5, ул.Белинская, 7, Театральный проезд, 3, Театральный проезд, 7, ул.Красноармейская, 2, ул.Красноармейская, 2а. Деятельность осуществляется силами двух бригад, одна из которых обслуживает МКД в данном микрорайоне.

Отношения между ООО «Лифтремонт» и собственниками жилых помещений МКД г. Каменки регулируются договорами на содержание и ремонт лифтов (далее - Договоры). Указанные договоры являются типовыми и при их заключении в июне – июле 2009 года условия договоров были одинаковыми для всех собственников МКД в г. Каменке.

В соответствии с пунктом 1.1. Договоров ООО «Лифтремонт» предоставляет собственникам за плату работы по текущему содержанию лифтов в исправном состоянии и их безопасной эксплуатации путем организации своевременного технического обслуживания и ремонта.

В силу пункта 2.1.1. Договоров собственники обязались нести расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту лифтов и систем лифтовой диспетчерской системы связи (ЛДСС) в МКД пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

Из представленных ООО «Лифтремонт» калькуляций следует, что себестоимость услуг по каждому многоквартирному дому состоит из одинакового перечня затрат, это - материалы, оплата труда работников, начисления на фонд оплаты труда, страхование, освидетельствование лифтов, сбор платежей, накладные расходы.

Стоимость услуг для каждого МКД г. Каменки зависит от перечня и объема оказываемых Обществом услуг и до 01.07.2012 отличалась незначительно.

В ходе рассмотрения дела установлено, что стоимость услуг ООО «Лифтремонт» по многоквартирным домам микрорайона «П» г.Каменки составляет: МКД № 1,3,5,7 по ул. Белинская, № 7 по Театральному проезду - 7439,71 руб./месяц; МКД № 3 по Театральному проезду – 6500 руб./месяц; МКД № 2, 2а по ул. Красноармейская – 4500 руб./месяц.

Лифты в многоквартирных домах микрорайона «П» г.Каменки являются однотипными (изготовитель – Щербинский лифтостроительный завод, назначение – пассажирский, грузоподъемность 500, тип привода дверей А, год принятия на ТО - 1994).

Стоимость услуг по содержанию и ремонту лифтов в МКД № 3 по Театральному

проезду снижена до 6500 руб./месяц в связи с изменением объема работ по соответствующему договору.

Материалами дела подтверждается, что снижение стоимости услуг по содержанию и ремонту лифтов в МКД № 2, 2а по ул. Красноармейская, г.Каменка, изменением объема работ по договору не обусловлено.

Из материалов дела следует, что 24.06.2012 года состоялось общее собрание собственников жилых помещений МКД по ул. Красноармейская, 2а, на котором было принято решение о взимании с ООО «Лифтремонт» путем взаимозачета платы в размере 11 758, 84 руб./месяц за пользование помещениями, расположенными на 1 этаже данного МКД, и используемых обществом в качестве диспетчерского пункта. По результатам общего собрания стоимость услуг ООО «Лифтремонт» для собственников МКД по ул.Красноармейская 2, 2а с 01.07.2012 года установлена в размере 4500 руб./месяц путем взаимозачета платы за пользование помещениями диспетчерской.

Согласно части 1 статьи 289 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Из [пункта 1 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 (далее – Правила содержания общего имущества).

Согласно пп. "а" п. 2 названных Правил в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в

пользование иным лицам, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

В соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.08.2001 № 1113-р объекты коммунально-бытового и социально-культурного назначения, являющиеся муниципальной собственностью, переданы Постановлением Главы местного самоуправления г.Каменки Пензенской области от 04.12.2001 № 1459 с баланса Сердобской КЭЧ района на баланс МГПО ЖКХ, в том числе МКД № 2, 2а по ул.Красноармейская, МКД по ул. Белинская, 1, ул. Белинская, 3, ул. Белинская, 5, ул.Белинская, 7, Театральный проезд, 3, Театральный проезд, 7.

В ходе рассмотрения дела установлено, что нежилые помещения № 1, 2, 3, 4, 5, 6, расположенные на 1 этаже МКД по адресу: г. Каменка, ул. Красноармейская, д.2а, и используемое как диспетчерская, предназначено для обслуживания лифтов в восьми многоквартирных домах микрорайона «П» г.Каменки.

При этом в реестре муниципальной собственности имущества г.Каменки не числится. Информация о собственнике расположенного в МКД № 2-2а по ул.Красноармейская нежилого помещения, используемого в качестве диспетчерского пункта для обслуживания лифтового хозяйства, в архиве Пензенского филиала БТИ отсутствует, о чем свидетельствует письмо Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 03.04.2013 № 703 (исх. от 02.04.2013 № Ф-58/07/558).

Таким образом, основания для признания используемого ООО «Лифтремонт» в качестве диспетчерской помещения частью общего имущества МКД по адресу: г.Каменка, ул.Красноармейская, 2а отсутствуют.

Решение о передаче в пользование помещений диспетчерской принималось 24.06.2012 на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Каменка, ул.Красноармейская, 2а, тогда как плата за пользование лифтами снижена и для собственников помещений многоквартирного дома № 2 по ул.Красноармейская.

При этом ни ООО «Лифтремонт», ни собственники помещений МКД № 2, 2а по ул. Красноармейская договор о передаче в пользование помещений диспетчерской в материалы дела не представили.

В связи с чем основания для снижения размера платы за услуги по эксплуатации и обслуживанию лифтов в многоквартирных домах по адресу: г.Каменка, ул. Красноармейская, 2, 2а на стоимость платы за пользование помещениями диспетчерской у ООО «Лифтремонт» отсутствовали.

Применение ООО «Лифтремонт» различных цен на содержание и ремонт лифтов в многоквартирных домах микрорайона «П» г.Каменка, не связанных с изменением состава работ по договорам свидетельствует о создании условий, при которых отдельные потребители поставлены в неравное положение по сравнению с другими потребителями данной услуги.

В силу пункта 6 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются

действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе экономически, технологически и иным образом не обоснованное установление различных цен (тарифов) на один и тот же товар, если иное не установлено федеральным законом.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия единогласно пришла к выводу, что, необоснованно установив различные цены на услуги по техническому обслуживанию и ремонту лифтов в микрорайоне «П» г.Каменка, ООО «Лифтремонт» взимает необоснованную плату за соответствующие услуги с жителей многоквартирных домов, что является злоупотреблением доминирующим положением и нарушением 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 злоупотреблением доминирующим положением и нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия ООО «Лифтремонт», выразившиеся во взимании необоснованной платы за услуги по техническому обслуживанию и ремонту лифтов с жителей многоквартирных домов микрорайона «П» г.Каменка, которые привели (могли привести) к ущемлению интересов потребителей.

2. Выдать ООО «Лифтремонт» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, и приведении платы за услуги по техническому обслуживанию и ремонту лифтов в соответствие с действующим законодательством.

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.