

Решение № 04/47-13

21 ноября 2013 г.
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Омского УФАС России) в составе: (...),

при участии:

заявителей – (Б...), (М...), представителя ЗАО «Сибирский коммунальник» (ответчик) –

(П...) (по доверенности),

рассмотрев на заседаниях, состоявшихся 23.07.2013 г., 13.08.2013 г., 29.08.2013 г., 24.09.2013 г., 11.10.2013 г., 31.10.2013 г. и 07.11.2013 г., дело № 04/47-13 о нарушении антимонопольного законодательства ЗАО «Сибирский коммунальник» (ул. Харьковская, 15, г. Омск, 644041) части 1 статьи 10, а также пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 04/47-13 (далее – дело № 04/47-13) возбуждено приказом Омского УФАС России от 27.06.2013 года № 152 на основании заявлений граждан (Б...), (М...), (С...), в которых заявители обжаловали действия управляющей организации ЗАО «Сибирский коммунальник» (далее – ЗАО «СибКом») по необоснованному выставлению в платежных документах платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В заявлениях указанных граждан содержится сообщение о том, что ЗАО «СибКом» в 2010 - 2012 годах неоднократно, без вынесения вопроса на рассмотрение общих собраний собственников помещений в указанных многоквартирных домах, по своему усмотрению увеличивало размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которой собственники не согласны, в связи с чем считают действия ЗАО «СибКом» ущемляющими их права.

В процессе рассмотрения указанных заявлений граждан Омским УФАС России на основании пункта 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 г. №

345 и Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04. 2010 г. № 220, был проведен анализ состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «СибКом» г. Омск, по результатам которого установлено, что ЗАО «СибКом» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами с долей 100 процентов в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник» в течение 2011 года, 2012 года и 1-го квартала 2013 года.

В представленных письменных пояснениях ЗАО «СибКом» о повышении цен (тарифов) на содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах № (...) и № (...) корпус (...) по ул. Харьковская, № (...) по ул. Кирова на 2011- 2013 годы сообщает следующее.

В соответствии с пунктами 5.1-5.3 договора управления изменение тарифов на оплату услуг и работ по договору осуществляется на основании решения собрания Заказчиков жилых помещений. Решение об изменении тарифов принимается на основании предложений Управляющей компании. При возникновении необходимости изменения тарифов Управляющая компания формирует в письменной форме предложения об изменении тарифов и направляет собственникам жилых помещений, которые в течение месяца с момента получения предложения Управляющей компании обязаны провести собрание по изменению тарифов.

Конкретной формы извещения об изменении платы за содержание и ремонт жилья Жилищный кодекс РФ и договор управления не содержат. Ежегодно ЗАО «СибКом» предлагало собственникам в декабрьских квитанциях на оплату за содержание и ремонт жилья утвердить на общем собрании предложенное повышение платы за содержание и ремонт жилого помещения. Дополнительно вывешивались объявления на домах о предлагаемой плате за содержание и ремонт жилого помещения.

Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого помещения в многоквартирном доме принимается на новый год с учетом предложений

Управляющей организации, основанных на фактических затратах на услуги за предыдущий год с учетом прогнозируемых цен на новый год.

На 2011 год ЗАО «СибКом» повысило тариф на услуги за содержание и ремонт жилого помещения по отношению к цене 2010 года на 14%, с июля 2012 года рост тарифа составил 4%, а на 2013 год тариф увеличился на 9,7%.

Рост тарифов на услуги за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, в том в том числе в домах № (...) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская, № (...) по ул. Кирова на 2011- 2013 годы обусловлен увеличением затрат, связанных с повышением тарифов на утилизацию твердых бытовых отходов, увеличением размера страховых взносов, индексацией минимального размера заработной платы и увеличением других затрат.

Самостоятельное изменение тарифов на услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в сторону ежегодного увеличения ЗАО «СибКом» объясняет тем, что собственниками помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская не были проведены общие собрания по рассмотрению предложений ЗАО «СибКом» об увеличении тарифов на 2011 и 2012 годы.

По дому № (...) по ул. Кирова ЗАО «СибКом» произвело перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения за 2010 -2011 годы в сторону уменьшения на основании судебного решения. На 2013 год общим собранием собственников помещений данного дома предложенный ЗАО «СибКом» тариф на услуги по содержанию и ремонту жилого помещения не рассматривался.

Предложенный ЗАО «СибКом» тариф на 2013 год на содержание и ремонт жилых домов выполнен по видам работ, услуг в разрезе основных статей затрат, в соответствии с требованиями законодательства и соответствует уровню экономически обоснованного размера платы, утвержденного Постановлением Администрации г. Омска от 28.11.2012 г. № 1546-п для многоквартирных домов соответствующего вида благоустройства.

На заседаниях Комиссии представитель ЗАО «СибКом» поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях указанной организации, а также пояснил, что протоколы № 2 общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская, на которых приняты решения об установлении тарифов на 2013 год, не имеют надлежащего оформления, поскольку к ним не приложены листы голосования собственников.

В письменном пояснении собственников помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская (Б...) и (М...), представленном Комиссии на заседании 31.10.2013 г., сообщается о том, что собственники помещений не могли обсуждать предложения ЗАО «СибКом» о повышении размера платы за содержание и ремонт жилья в связи с тем, что обоснованных предложений от управляющей организации ни за один год не поступало в надлежащей форме.

При подготовке предложений по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения управляющая организация должна рассчитывать стоимость услуг и работ на основании перечня услуг и работ, являющегося приложением к договору управления и содержащего наименование услуг и работ, объемы, периодичность их выполнения. Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, рассчитанная управляющей организацией, а также договорные цены со специализированными организациями по обслуживанию лифтов, внутридомового газового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов и других работ позволяет определить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома.

Однако таких расчетов не было представлено, а лишь направлялись извещения об увеличении платы за содержание и ремонт жилого помещения в виде таблицы с указанием домов по видам благоустройства и цены, отпечатанные на обратной стороне квитанций на оплату услуги за содержание и ремонт жилого помещения. Такие квитанции собственники получают 20 – 26 декабря, поэтому у собственников нет времени на проведение собрания по определению тарифа на предстоящий год, как и нет предложения управляющей организации по структуре платы, в связи с чем неизвестно на какие услуги повышается плата, и что нужно обсудить.

Из пояснения также следует, что самостоятельное установление ЗАО «СибКом» тарифа за содержание и ремонт жилого помещения осуществлено с нарушением норм жилищного законодательства, о чем свидетельствуют приведенные в пояснении судебные решения и материалы прокурорских проверок.

На заседаниях Комиссии заявители в устных пояснениях поддержали свою позицию, изложенную в поданных заявлениях, а также в представленных пояснениях, относительно неправомерности одностороннего повышения ЗАО «СибКом» тарифа за содержание и ремонт жилого помещения на 2011-2013 годы, считают такие действия нарушающими их права, поскольку необоснованное повышение тарифа привело к существенному увеличению платы за данную услугу в указанный период времени.

Также пояснили, что ЗАО «СибКом» не приняло во внимание при установлении тарифа на 2013 год тот факт, что собственниками многоквартирных домов № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская были проведены общие собрания, на которых принято решение об определении тарифа за содержание и ремонт жилого помещения в размере 16,65 рублей. Протоколы этих собраний были представлены управляющей организации, однако с принятыми собственниками решениями о размере тарифа ЗАО «СибКом» не согласилось и в одностороннем порядке установило свой тариф в размере 19,73 рублей, превышающий тариф, установленный Администрацией города Омска от 28.11.2012 г. № 1546-п для многоквартирных домов соответствующего вида благоустройства на 2013 год. Обратили внимание Комиссии на то, что ЗАО «СибКом» не оказывает собственникам многоквартирных домов № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская коммунальные услуги, в связи с чем самостоятельно установленный ЗАО «СибКом» тариф за содержание и ремонт жилого помещения, ориентированный на указанное постановление Администрации города Омска, не должен был превышать 18,30 рублей.

При рассмотрении дела, на основании полученных от заявителей материалов, а также представленных ЗАО «СибКом» письменных пояснений и документов, Комиссией установлено следующее.

В 2006 году в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Харьковская. № (..) и (...) корпус (...), ул. Кирова, (...), на общих собраниях был избран способ управления многоквартирными домами управляющей организацией.

Согласно пояснениям представителя ЗАО «СибКом», а также заявителей указанные многоквартирные дома по степени благоустройства относятся к домам, имеющим все виды благоустройства, оборудованные лифтом и мусоропроводом, в которых установлены газовые плиты.

В 2007 году между собственниками помещений указанных многоквартирных домов и управляющей организацией – ЗАО «СибКом» были заключены договоры управления многоквартирными домами: договор управления многоквартирным домом № (...) по ул. Харьковской от 01.03.2007 г. № 87, договор управления многоквартирным домом № (...) корпус (...) по ул. Харьковской от 01.03.2007 г. № 91, договор управления многоквартирным домом № (...) по ул. Кирова от 01.04.2007 г. № 49.

Указанные договоры по своему содержанию идентичны и не содержат каких-либо дополнительных условий применительно к управлению отдельным домом.

В соответствии с пунктами 1.4 и 1.5 указанных договоров управления управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по управлению домами, обеспечивает услуги по содержанию и ремонту общего имущества домов. Коммунальные услуги по заключенным договорам не оказывает.

Пунктами 4.2, 4.3 предусмотрено, что тарифы устанавливаются в размере, обеспечивающем возмещение затрат, связанных с оказанием услуг и выполнением работ по договору.

На момент заключения договора тариф на содержание и ремонт дома устанавливается равным тарифу, установленному органами местного самоуправления для нанимателей муниципального жилого фонда, если заказчики жилых помещений не выбрали на общем собрании для своего дома другой тариф с учетом количества услуг. Данный тариф должен быть одобрен управляющей организацией.

Согласно пункту 5.1 указанных выше договоров управления изменение тарифов на оплату услуг и работ по договору осуществляется на основании решения собрания Заказчиков жилых помещений. Решение об изменении тарифов принимается на основании предложений управляющей компании.

При возникновении необходимости изменения тарифов управляющая компания формирует в письменной форме предложения об изменении тарифов и направляет Заказчикам жилых помещений (пункт 5.2 договоров).

Собственники жилых помещений в течение месяца с момента получения предложения управляющей компании об изменении тарифов обязаны провести собрание по изменению тарифов (пункт 5.3 договоров).

При не проведении собрания по изменению тарифов в установленный срок со следующего месяца вводятся тарифы, увеличенные на предельный индекс изменения тарифов платы за жилое помещение, установленной для г. Омска на соответствующий календарный год (пункт 5.4 договоров).

В случае отказа собранием собственников в изменении тарифов Собственники проводят собрание по выбору новой управляющей компании. До передачи дома в управление новой управляющей компании управление домом осуществляется на основании договоров по тарифам, предложенным управляющей компанией (пункт 5.5 договоров).

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу части 7 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ 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, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса. 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.

Частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, нормами части 7 статьи 156 и части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ установлен порядок ценообразования относительно платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

Указанные нормы жилищного законодательства являются императивными нормами, которые не предусматривают самостоятельного установления управляющей организацией платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома.

Следовательно, в случае возникновения обстоятельств, вызывающих необходимость изменения цены договора относительно платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, управляющая организация может осуществить такие действия в рамках законодательных норм.

В связи с изложенным, не соответствует положениям части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ пункт 5.4 указанных выше договоров управления, предусматривающий возможность для ЗАО «СибКом» при не проведении собрания по изменению тарифов в установленный срок вводить тарифы, увеличенные на предельный индекс изменения тарифов платы за жилое помещение, установленной для г. Омска на соответствующий календарный год.

Комиссией установлено, что в нарушение положений части 7 статьи 156 и части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ ЗАО «СибКом» самостоятельно определяло цены (тарифы) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах № (...) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская, № (...) по ул. Кирова на 2011 год, 2012 год и 2013 год (приказы генерального директора ЗАО «СибКом» от 10.12.2010 г. № 226, от 27.06.2012 г. № 116 и от 30.11.2012 г. № 216) .

Указанное нарушение норм жилищного законодательства выразилось в следующем.

В декабре 2010 года в квитанциях на плату за содержание и ремонт жилого помещения, выставляемых ЗАО «СибКом» собственникам помещений указанных многоквартирных домов, была размещена информация о необходимости повышения тарифа за содержание и ремонт жилого помещения на 14%, что составило с учетом благоустройства домов 17,29 руб.

Собственники помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова 28 декабря 2010 г. на общем собрании не согласились с предложенным ЗАО

«СибКом» тарифом за содержание и ремонт жилого помещения на 2011 год в размере 17,29 руб. и определили такой тариф на 2011 год в размере 15,10 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 28.03.2013 г. по делу № 33-1847/2013 установленный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова, состоявшемся 28.12.2010 г., тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2011 год в размере 15,10 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения признан обоснованным, а действия ЗАО «СибКом» по установлению такой платы в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, нарушающими положения части 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии со статьей 13 Гражданского процессуального кодекса РФ, вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Указанная норма закона означают, что положения, выводы, принятые решения, содержащиеся во вступивших в законную силу судебных актах, должны в обязательном порядке учитываться в деятельности органов исполнительной власти, в том числе антимонопольного органа.

С учетом положений и выводов указанного судебного акта Судебной коллегии по гражданским делам Комиссией установлено, что ЗАО «СибКом» при установлении платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова на 2011 год в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, допустило нарушение положения части 7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ.

Собственники помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская в срок, установленный пунктом 5.3 договоров управления, не рассмотрели на общем собрании предложение ЗАО «СибКом» об изменении тарифа за содержание и ремонт жилого помещения на 2011 год, в связи с чем с 01.01.2011 г. вступил в силу приказ генерального директора ЗАО «СибКом» от 10.12.2010 г. № 226, на основании которого данным обществом самостоятельно был установлен тариф за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская на 2011 год в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Установлением указанного тарифа со стороны ЗАО «СибКом» допущено нарушение части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Постановлением Администрации города Омска от 23.11.2010 г. № 1127-п «О плате за содержание и ремонт жилого помещения» в приложении № 2 для

многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства, оборудованных лифтом и мусоропроводом, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, установлен размер платы 15,10 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения с НДС.

По самостоятельно установленному тарифу за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская на 2011 год в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, ЗАО «СибКом» взимало плату за указанную услугу с собственников помещений указанных домов с 01.01.2011 года до 01.07.2012 года.

В декабре 2011 года ЗАО «СибКом» направило собственникам помещений в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская предложение (напечатанное в квитанциях) о рассмотрении вопроса о повышении платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в размере 17,98 руб. за 1 кв.м. общей площади.

Собственниками помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская общие собрания по рассмотрению предложенного управляющей организацией тарифа не провели.

Собственники помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова на общем собрании, состоявшемся 25.12.2011 г. (протокол № 4), предложенную ЗАО «СибКом» плату (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в размере 17,98 руб. за 1 кв. м. общей площади не утвердили, а решением данного собрания определили плату (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в указанном многоквартирном доме в размере 15,78 руб. за 1 кв. м. общей площади с НДС.

Указанное решение общего собрания ЗАО «СибКом» не приняло к исполнению и не оспорило, а продолжало выставлять в квитанциях на оплату за содержание и ремонт жилого помещения собственникам жилых помещений указанного многоквартирного дома с января 2012 года до 01.07.2012 года ранее установленный тариф в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Комиссия отмечает, что в этом случае положения части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации к рассматриваемым правоотношениям не может быть применено, поскольку общее собрание собственников указанного дома по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения состоялось, но на нем не было принято предложение управляющей организации по цене рассматриваемой услуги.

Выше указано положение пункта 5.5 договора управления многоквартирным домом № (...) по ул. Кирова от 01.04.2007 г. № 49, которым предусмотрено, что в случае отказа собранием собственников в изменении тарифов Собственники проводят собрание по выбору новой Управляющей компании. До передачи дома в управление новой Управляющей компании управление домом осуществляется на основании данного договора по тарифам, предложенным Управляющей компанией.

Комиссией установлено, что после фактического отказа ЗАО «СибКом» от

применения тарифа на 2012 год в размере в размере 15,78 руб. утвержденного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № (...) по ул. Кирова, собственники во исполнение пункта 5.5 договора управления не провели общее собрание по выбору новой управляющей организации, а ЗАО «СибКом» установило на 2012 год свою плату (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в указанном многоквартирном доме.

При указанных обстоятельствах Комиссия, с учетом положений пункта 5.5 договора управления, считает, что в действиях ЗАО «СибКом» отсутствует нарушение нормы жилищного и антимонопольного законодательства при установлении платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения на 2012 год (на период с 01.01.2012г. по 01.07.2012 г.) в размере 17,29 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова.

При этом Комиссия отмечает, что ЗАО «СибКом» необоснованно установило плату (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская с 01 июля 2012 года.

В июне 2012 года собственникам помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова от ЗАО «СибКом» поступило предложение (напечатано в квитанциях) о проведении общего собрания по вопросу повышения платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.07.2012 года на 4% от уровня платы в 2011 году.

Поскольку по данному предложению общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № (...) по ул. Кирова не было проведено, ЗАО «СибКом» в нарушение части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ самостоятельно установило тариф за содержание и ремонт жилого помещения в указанном многоквартирном доме с 01.07.2012 г. в размере 17,98 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, что оформлено приказом генерального директора ЗАО «СибКом» от 27.06.2012 г. № 116.

В многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская также не были проведены общие собрания по рассмотрению предложения ЗАО «СибКом» о повышении платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.07.2012 года на 4% от уровня платы в 2011 году, в связи с чем тариф в размере 17,98 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения ЗАО «СибКом» с 01.07.2012 года самостоятельно установило и для собственников помещений в данных домах указанным выше приказом от 27.06.2012 г. № 116.

По самостоятельно установленному тарифу за услугу по содержанию и ремонту жилого помещения в размере 17,98 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения ЗАО «СибКом» в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская взимало плату с собственников помещений указанных домов с 01.07.2012 года до 01.01.2013 года.

Комиссия считает, что при указанных обстоятельствах у ЗАО «СибКом» не было правовых оснований для установления с 01.07.2012 года тарифа в размере 17,98 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, поскольку данный тариф не соответствовал размеру платы, установленному Постановлением Администрации города Омска от 30.11.2011 г. № 1640-п «О плате за содержание и ремонт жилого помещения» в приложении № 2 для многоквартирных домов, имеющих все виды

благоустройства, оборудованных лифтом и мусоропроводом, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, в размере 15,78 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения с НДС.

В декабре 2012 года собственникам помещений в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская от ЗАО «СибКом» поступило предложение, напечатанное в квитанциях на оплату за содержание и ремонту жилого помещения, о рассмотрении на общих собраниях вопроса о повышении тарифа за содержание и ремонт жилого помещения с 01.01.2013 года в размере 19,73 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Собственники помещений в многоквартирных домах № (...) по ул. Кирова, № (..) по ул. Харьковская в срок, установленный пунктом 5.3 договоров управления общие собрания по вопросу определения платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.01.2013 года не провели, в связи с чем ЗАО «СибКом» самостоятельно установило тариф за содержание и ремонт жилого помещения в указанных многоквартирных домах с 01.01.2013 г. в размере 19,73 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения на основании приказа генерального директора ЗАО «СибКом» от 30.11.2012 г. № 216.

При этом ЗАО «СибКом» не учтено, что Постановлением Администрации города Омска от 28.11.2012 г. № 1546-п «О плате за содержание и ремонт жилого помещения» в приложении № 2 для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства, оборудованных лифтом и мусоропроводом, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, на 2013 год установлен размер платы 18,30 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения с НДС, если управляющая организация не осуществляет действий по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома.

Следовательно, самостоятельным установлением тарифа в размере 19,73 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения на 2013 год в многоквартирных домах № (..) по ул. Кирова, № (..) по ул. Харьковская ЗАО «СибКом» допустило нарушение положения части 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

Собственниками помещений в многоквартирном доме № (...) корпус (...) по ул. Харьковская на общем собрании, состоявшемся с 08.01.2013 г. по 20.01.2013 г. в форме заочного голосования (протокол № 2) предложенная ЗАО «СибКом» плата (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в размере 19,73 руб. не была утверждена, а решением данного собрания определена плата (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в указанном многоквартирном доме в размере 16,65 руб.

Протокол № 2 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № (...) корпус (...) по ул. Харьковская был представлен ЗАО «СибКом» 28.01.2013 г., однако решение общего собрания ЗАО «СибКом» не приняло к исполнению и для данного дома установило предложенный на рассмотрение собрания тариф на основании приказа генерального директора ЗАО «СибКом» от 30.11.2012 г. № 216 в размере 19,73 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, о чем свидетельствуют квитанции, выставляемые собственникам помещений на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения.

Комиссия считает, что в этом случае положения части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации к рассматриваемым правоотношениям не может быть применено, поскольку общее собрание собственников указанного дома по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения состоялось, но на нем не было принято предложение управляющей организации по цене рассматриваемой услуги.

Выше указано положение пункта 5.5 договора управления многоквартирным домом № (...) корпус (...) по ул. Харьковская от 01.03.2007 г. № 91, которым предусмотрено, что в случае отказа собранием собственников в изменении тарифов Собственники проводят собрание по выбору новой Управляющей компании. До передачи дома в управление новой Управляющей компании управление домом осуществляется на основании данного договора по тарифам, предложенным Управляющей компанией.

Комиссией установлено, что после фактического отказа ЗАО «СибКом» от применения тарифа на 2013 год в размере в размере 16,65 руб. утвержденного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № (...) корпус (...) по ул. Харьковская, собственники во исполнение пункта 5.5 договора управления не провели общее собрание по выбору новой управляющей организации.

При указанных обстоятельствах у Комиссии с учетом положений пункта 5.5 договора управления нет оснований для признания действий ЗАО «СибКом» нарушающими нормы жилищного и антимонопольного законодательства при установлении платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения на 2013 год в размере 19,73 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме № (...) корпус (...) по ул. Харьковская.

На основании изложенных обстоятельств Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 г. № 345, на основании аналитического отчета по результатам анализа состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник» г. Омск от 25.06.2013 г., Комиссией установлено, что ЗАО «Сибирский Коммунальник» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами с долей 100 процентов в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник» в течение 2011 года, 2012 года и 1-го квартала 2013 года.

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, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования (пункт 10 части 1 статьи 10).

В пункте 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» содержится разъяснение о том, что исходя из системного толкования положений статьи 10 ГК РФ и статей 3 и 10 Закона о защите конкуренции 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.

Комиссией установлены факты, свидетельствующие о том, что со стороны ЗАО «СибКом» в отношении собственников помещений в многоквартирных домах № (..) и (...) корпус (...) по ул. Харьковская, № (...) по ул. Кирова, допущено злоупотребление доминирующим положением, запрещенное частью 1 статьи 10, а также пунктом 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Указанное нарушение ЗАО «СибКом» антимонопольного законодательства выразилось в нарушении установленного нормами жилищного законодательства порядка ценообразования путем самостоятельного определения на 2011 год, 2012 год и 2013 год платы (тарифа) за оказание услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник», расположенных по адресам:

- ул. Кирова, дом № (...) (на 2011 год, с 01 июля 2012 года и на 2013 год);
- ул. Харьковская, дом № (..) (на 2011 год, 2012 год, 2013 год);
- ул. Харьковская, дом № (...) корпус (...) (на 2011 год, 2012 год),

с нарушением положений, установленных частью 7 статьи 156 и частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, результатом чего является ущемление интересов собственников помещений указанных многоквартирных домов, в том числе заявителей (Б...), (М...), (С...) и заинтересованного лица (Ш...).

Комиссия также учитывает разъяснение Пленума ВАС РФ № 30 относительно того, что [пунктом 2](#) статьи 11 ГК РФ и [главой 9](#) Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность защиты гражданских прав в административном порядке в случаях, установленных законом. Антимонопольный орган, рассматривая дела о нарушениях антимонопольного законодательства, принимает решения и выдает предписания, направленные на защиту гражданских прав, нарушенных вследствие их ущемления, злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции.

Антимонопольный орган в соответствии с полномочиями, перечисленными в [пункте 2 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции, вправе включить в предписание указание на совершение конкретных действий, выполнение которых лицом, нарушившим антимонопольное законодательство, позволит восстановить права

других лиц, нарушенные вследствие злоупотребления доминирующим положением, ограничения конкуренции или недобросовестной конкуренции, в необходимом для этого объеме (пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 30).

На основании изложенного, руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. На основании пункта 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 г. № 345, на основании аналитического отчета по результатам анализа состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник» г. Омск от 25.06.2013 г., установить доминирующее положение ЗАО «Сибирский Коммунальник» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами с долей 100 процентов в географических границах многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник» в течение 2011 года, 2012 года и 1-го квартала 2013 года.

2. Признать нарушением части 1 статьи 10, а также пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия ЗАО «Сибирский Коммунальник», выразившиеся в нарушении установленного нормами жилищного законодательства порядка ценообразования путем самостоятельного определения на 2011 год, 2012 год и 2013 год платы (тарифа) за оказание услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЗАО «Сибирский Коммунальник», расположенных по адресам:

- ул. Кирова, дом № (...) (на 2011 год, с 01 июля 2012 года и на 2013 год);

- ул. Харьковская, дом № (..) (на 2011 год, 2012 год, 2013 год);

- ул. Харьковская, дом № (...) корпус (...) (на 2011 год, 2012 год),

с нарушением положений, установленных частью 7 статьи 156 и частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, результатом чего является ущемление интересов собственников помещений указанных многоквартирных домов, в том числе заявителей (Б...), (М...), (С...) и заинтересованного лица (Ш...).

3. Выдать ЗАО «Сибирский Коммунальник» предписание, в которое включить следующие мероприятия:

- со дня получения предписания прекратить нарушение части 1 статьи 10, а также пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в срок до 31.12.2013 г. осуществить действия, направленные на установление платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Кирова, дом № (...), ул. Харьковская, дом № (..), ул. Харьковская, дом № (...) корпус (...), в соответствии с положениями, предусмотренными частью 7 статьи 156 и частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ;

- в срок до 31.12.2013 г. устранить последствия установленного решением Комиссии нарушения антимонопольного законодательства, для чего осуществить действия, направленные на устранение нарушенных в период с 2011года по 2013 год прав собственников помещений в части необоснованного установления размера платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Кирова, дом № (...), ул. Харьковская, дом № (..), ул. Харьковская, дом № (...) корпус (...);

- в течение 5-ти рабочих дней со дня исполнения настоящего предписания сообщить в письменной форме Омскому УФАС России о его исполнении с приложением подтверждающих документов.

4. Материалы дела № 04/47-13 передать уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении по признакам нарушения статьи 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

(ф.и.о., подпись)

Члены Комиссии

(ф.и.о., подписи)

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

Предписание № 04/47-13

21 ноября 2013 г.
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: (...), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21.11.2013 г. по делу № 04/47-13 о нарушении антимонопольного законодательства ЗАО «Сибирский коммунальник» (ул. Харьковская, 15, г. Омск, 644041) части 1 статьи 10, а также пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ЗАО «Сибирский коммунальник» со дня получения предписания прекратить нарушение части 1 статьи 10, а также пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в срок до 31.12.2013 г. осуществить действия, направленные на установление платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Кирова, дом № 5, ул. Харьковская, дом № 25, ул. Харьковская, дом № 25/2, в соответствии с положениями, предусмотренными частью 7 статьи 156 и частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

2. ЗАО «Сибирский коммунальник» в срок до 31.12.2013 г. устранить последствия установленного решением Комиссии нарушения антимонопольного законодательства, для чего осуществить действия, направленные на устранение нарушенных в период с 2011года по 2013 год прав собственников помещений в части необоснованного установления размера платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных по адресам: ул. Кирова, дом № 5, ул. Харьковская, дом № 25, ул. Харьковская, дом № 25/2.

3. ЗАО «Сибирский коммунальник» в течение 5-ти рабочих дней со дня исполнения настоящего предписания сообщить в письменной форме Омскому УФАС России о его исполнении с приложением подтверждающих документов.

Председатель Комиссии

(ф.и.о., подпись)

Члены Комиссии

(ф.и.о., подписи)