РЕШЕНИЕ

по делу № 2 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "29" февраля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено "12" марта 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

председателя комиссии Плетешкова А.Н. - руководителя управления; членов комиссии: главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти — Воробьева В.В., ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства – Журавлева А.А., специалиста 1 разряда отдела отдела контроля органов власти — Ивановой Е.А.

в присутствии представителя:

от заявителя — не явился (извещен).

ответчика - ЗАО «Управляющая Компания «Мурманремстрой» — <С…> (доверенность от 10.01.2012).

рассмотрев материалы дела № 2, возбужденного в отношении закрытого акционерного общества «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон О защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Прокуратурой Первомайского административного округа г. Мурманска в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области направлено на рассмотрение заявление собственника помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Мурманск пр. Кольский 131 (далее – заявитель) на неправомерные действия ЗАО «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (далее — ЗАО «УК «Мурманремстрой»), выразившиеся в злоупотреблении доминирующим положением путем нарушения установленного

нормативными правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании в декабре 2011 г. размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Мурманск, пр. Кольский 131, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Заявитель указал, что управление многоквартирным домом, расположенном по адресу г. Мурманск пр. Кольский д. 131 осуществляет ЗАО «УК «Мурманремстрой». Согласно договору управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен на общем собрании собственников помещений в размере 22,43 рублей за 1 кв.м.

Однако, в декабре 2011 года ЗАО «УК «Мурманремстрой» установило в одностороннем порядке плату за содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в размере 28,70 рублей с 1 кв. м. При этом, общее собрание собственников помещений не проводилось, что является нарушением части 7 статьи 156 ЖК РФ, согласно которой 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.

Поскольку порядок ценообразования за содержание и ремонт жилого помещения установлен нормативным правовым актом, а именно Жилищным Кодексом РФ, ЗАО «УК «Мурманремстрой» злоупотребляет своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирным домом, в одностороннем порядке устанавливая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, выставляя собственникам помещений многоквартирного дома по адресу г. Мурманск пр. Кольский д. 131 квитанции и взимая плату.

Изучив представленные документы и на основании вышеизложенных фактов Мурманским УФАС России в отношении ЗАО «УК «Мурманремстрой» было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства по пункту 10 части 1 статьи 10 Закона О защите конкуренции, выразившееся в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

По результатам рассмотрения представленных документов, Мурманским УФАС России установлено следующее.

Управление многоквартирным домом по адресу г. Мурманск пр. Кольский д. 131, на основании договора управления от 20.06.2009 г. осуществляет ЗАО «УК «Мурманремстрой». Пунктом 4.2. договора управления многоквартирным домом по адресу г. Мурманск пр. Кольский д. 131 от 20.06.2009 утвержден размер месячной платы за содержание и ремонт общего помещения, определенного исходя из утвержденной общим собранием собственников помещений платы в размере 22,43 рубля за 1 кв. м.

ЗАО «УК «Мурманремстрой» занимает доминирующее положение на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирным домом жильцам в границах многоквартирного дома по адресу г. Мурманск, пр. Кольский, д. 131, управление которым осуществляет Общество, что подтверждается аналитическим отчетом, имеющимся в материалах дела, составленным по результатам исследования товарного рынка.

Материалами дела установлено, что в декабре 2011 г. ЗАО «УК «Мурманремстрой» взимало с собственников многоквартирного дома № 131 по пр. Кольскому в г. Мурманске плату, установленную в одностороннем порядке за содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в размере 28,70 рублей с 1 кв. м. Факт увеличения управляющей компанией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и его взимание подтверждается квитанцией, выставленной одному из собственников помещений указанного многоквартирного дома за декабрь 2011 г.

Как следует из материалов дела, общие собрания собственников в указанном многоквартирном доме не проводились, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не рассматривался.

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно части 1 и 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего

имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В силу части 7 статьи 156 ЖК 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.

В силу части 1 статьи 158 ЖК 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 соответствии с частью 2 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 10 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 нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Порядок ценообразования при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определен императивной нормой Жилищного Кодекса РФ, а именно частью 7 статьи 156 ЖК РФ. Несоблюдение требований в части определения цены, установленных указанным нормативным правовым актом при наличии у хозяйствующего субъекта доминирующего положения на соответствующем товарном рынке, будет образовывать состав правонарушения предусмотренный пунктом 10 части 1 статьи 10 Закона О защите конкуренции.

Факт взимания увеличенного в одностороннем порядке ЗАО «УК «Мурманремстрой» размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

подтверждается счетами-квитанциями, выставленными собственнику за декабрь 2011 года, что свидетельствует о нарушении обществом определенного частью 7 статьи 156 ЖК РФ порядка ценообразования. Аналитическим отчетом, составленным по результатам анализа и оценки состояния конкурентной среды, проведенным в соответствии с Приказом ФАС России от 17.01.2007 N 5, Приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220, подтверждается тот факт, что ЗАО «УК Мурманремстрой» занимает доминирующее положение с долей 100% на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирным домом жильцам в границах многоквартирного дома по адресу г. Мурманск, пр. Кольский, д. 131, управление которым осуществляет Общество.

В этой связи, Комиссия приходит к выводу о нарушении ЗАО «УК «Мурманремстрой» пункта 10 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в злоупотреблении доминирующим положением, путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании в декабре 2011 г. размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Мурманск, пр. Кольский д. 131, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Комиссия также не может принять в качестве основанных на законе пояснения общества, обосновывающие возможность управляющей организацией в одностороннем порядке повышения платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из следующего.

Так, представитель ЗАО «УК «Мурманремстрой» пояснил, что при заключении договора согласовывалась смета на один год. Поскольку пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, предусмотрено, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, то при составлении ранее действовавшей сметы не могли быть учтены и не учитывались изменения законодательства, в результате которых увеличился размер страховых взносов в соответствующие бюджеты внебюджетных фондов от 14,2% до 34,2% (Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонды обязательного медицинского страхования), что привело к значительным незапланированным расходам, не предусмотренным при формировании ранее действовавшей цены (тарифа), не учтено значительное повышение стоимости работ, выполняемых сторонними организациями и являющихся обязательной составляющей комплекса работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не учтено повышение стоимости материалов, инвентаря, спец.одежды, инструментов и оборудования, необходимых в процессе оказания услуг. Так обязательная услуга по освидетельствованию лифтов повысилась с 7 ООО руб. за лифт до 7 700 рублей (10%), обязательная услуга по вывозу и

обеззараживанию ТБО повысилась с 2,07 рублей с 1 кв.метра до 2,36 рублей (14%), обязательная услуга по дератизации повысилась с 0,23 рубля с 1 кв.метра до 0,38 рубля (65%), обязательная услуга дезинсекции повысилась с 0.74 рубля с 1 кв.метра до 1,16 рубля (57 %), значительно увеличилась стоимость услуги по контролю качества воды и т.д. Так как указанные виды услуг являются обязательными, отсутствует возможность отказаться от их исполнения или уменьшения их объема. Из вышеуказанного следует, что действовавший тариф объективно не мог обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями нормативных актов.

Указанный довод общества свидетельствует о причинах повлекших увеличение платы, при этом не подтверждает, что действия управляющей организации были законными с точки зрения действующего законодательства, поскольку указанный пункт Правил не содержит сведений о том, что при наличии объективных причин, управляющая компания самостоятельно имеет право изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Комиссией также не может быть принят довод заявителя о том, что общество не нарушило установленного порядка ценообразования, поскольку пунктом 4.4 договора управления предусмотрено условие при реализации которого управляющая компания вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной в одностороннем порядке обществом сметы расходов на исполнение работ и услуг по следующим основаниям.

Раздел 4 договора управления многоквартирным домом от 20.06.2009 не содержит определения порядка (методики) определения (расчета) стоимости, а равно ссылок на основания, при которых указанная в договоре стоимость может индексироваться (изменяться).

Доказательств надлежащего уведомления собственников указанного многоквартирного дома, с обоснованием объективной необходимости указанного увеличения платы за содержание и ремонт в разрезе стоимости соответствующих работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, указанных в приложениях к договору управления, не представлено.

Ссылка общества в заявлении на условия договора управления многоквартирным домом от 20.06.2009 г. и положения пункта 2 статьи 424 ГК РФ, а также то, что изменение цены обусловлено объективными, независящими от управляющей организации причинами не может быть принята Комиссией, поскольку, указанное само по себе не является обстоятельством, освобождающим ЗАО "УК "Мурманремстрой" от соблюдения требований

жилищного законодательства, регламентирующих процедуру изменения платы, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства и имеют своей направленностью, прежде всего, гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией. Именно поэтому Жилищный кодекс Российской Федерации и иные подзаконные акты не предусматривает каких-либо исключений в этой части по одностороннему и самостоятельному изменению управляющей организацией спорной платы.

Комиссия также не может согласиться с доводом управляющей организации о том, что фактическая оплата собственниками помещений содержания общего имущества исходя из новой стоимости свидетельствует о том, что собственники помещений сочли обоснованным и приняли изменение стоимости, так как обязанность оплачивать коммунальные услуги установлена действующим законодательством, неисполнение которой может повлечь за собой гражданско-правовую ответственность.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1- 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях закрытого акционерного общества «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) факт нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в злоупотребления доминирующим положением, путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, а именно норм Жилищного Кодекса РФ, при установлении и взимании в декабре 2011 г. размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Мурманск, пр. Кольский д. 131, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

2. Выдать закрытому акционерному обществу «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) предписание о прекращении нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Передать материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства

для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.31 "Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях".

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены комиссии: В.В. Воробьев, А.А. Журавлёв, Е.А. Иванова.

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

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

П Р Е Д П И С А Н И Е

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства по делу № 2

12 марта 2012г. г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя комиссии Плетешкова А.Н.. - руководителя управления; членов комиссии: главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Воробьева В.В., ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Журавлёва А.А., специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Ивановой Е.А.; 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 12 марта 2012 года по делу № 2 о нарушении закрытым акционерным обществом «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

П Р Е Д П И С Ы В А Е Т:

1. Закрытому акционерному обществу «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) в срок до 12 апреля 2012 года прекратить нарушение пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: применять при расчетах для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 131 по пр. Кольскому в г. Мурманске размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, определенный исходя из утвержденной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в размере 22,43 рубля с 1 кв. метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику и отраженный в пункте 4.2. договора управления многоквартирным домом от 20.06.2009 г.

2. Закрытому акционерному обществу «Управляющая Компания «Мурманремстрой» (183014 г. Мурманск, ул. Достоевского д. 3 ИНН 5190142296) в срок до 05 мая 2012 года уведомить Мурманское УФАС России об исполнении предписания, представив в адрес управления заверенную надлежащим образом копию квитанции, выставленную любому из собственников многоквартирного дома № 131 по пр. Кольскому в г. Мурманске за коммунальные услуги.

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены комиссии: В.В. Воробьев, А.А. Журавлёв, Е.А. Иванова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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