

РЕШЕНИЕ по делу № 10 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

12 марта 2012 г.

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена 06 марта 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено 12 марта 2012 г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя – руководителя Плетешкова А. Н., главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Воробьева В. В., главного специалиста-эксперта отдела по соблюдению антимонопольного законодательства Басавиной О. А., ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Журавлева А. А., рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (183052, г. Мурманск, ул. Героев Рыбачьего, д. 11) пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении установленных нормами Жилищного кодекса РФ порядка ценообразования - установлении и взимании платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме № 101 по пр. Кольскому в г. Мурманске за период 2011-2012 г.г., что ущемляет интересы собственников помещений указанного многоквартирного дома,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления ФАС по Мурманской области из Прокуратуры Первомайского округа г. Мурманска поступили материалы по коллективному обращению собственников помещений многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому г. Мурманска в отношении ООО «Мурманской управляющей жилищно-сервисной компании» (далее по тексту – ООО «МУ ЖСК») в части нарушения установленных нормативными правовыми актами порядка ценообразования путем установления и взимания повышенного тарифа за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Из обращения, письменных и устных пояснений собственников помещений МКД следует, что согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД и договору управления МКД от 06.10.2008, в качестве управляющей организации по обслуживанию данного дома выбрано ООО «МУ ЖСК». При этом, и протоколом и

договором управления плата за содержание и текущий ремонт общего имущества утверждена в размере - 22,43 рубля.

Однако управляющей организацией в период 2011 года стали выставляются счета-квитанции за содержание и ремонт с повышенной стоимостью услуги – 25,57 руб., а период 2012 года (за январь) – 27,08 руб. Решений собственников помещений МКД по поводу повышения стоимости услуг за содержания и ремонт не принималось.

По мнению заявителей действия управляющей организации по увеличению стоимости услуг на содержание и ремонт без проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому г. Мурманска, являются нарушением Жилищного кодекса РФ и ущемляют из законные права и интересы.

В соответствии с Административным регламентом ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства РФ, утвержденным приказом ФАС России от 25.12.2007г. №447, в процессе рассмотрения заявления предполагается сбор и анализ необходимых документов, в связи с чем был направлен соответствующий запрос в ООО «МУ ЖСК».

В представленных письменных объяснениях ООО «МУ ЖСК» правомерность своих действий объясняет следующим:

С 01.01.2011 г. произошло индексирование размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 113% по отношению к предыдущему периоду. О предстоящем изменении тарифа собственники помещений МКД № 101 по пр. Кольскому дважды были информированы управляющей компанией, путем размещения соответствующей информации в едином платежном документе за ноябрь и декабрь 2010 года. Данное повышение произведено в пределах прогнозируемого уровня, установленного Постановлением Правительства Мурманской области от 15.10.2008 № 490-ПП/19 и в строгом соответствии с условиями договора управления.

Тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений до 31.12.2010 составлял 22,43 руб./кв. м и увеличился с 01.01.2011 до 25,57 руб./кв. м, что свидетельствует об увеличении тарифа на 3,14 руб. (составляет 113,90%) и не превышает предельный максимальный индекс размера платы за жилое помещение.

По мнению ООО «МУ ЖСК» только лишь установление факта превышения тарифа предельного индекса на 2010, 2011 г. по требованию прокурора либо собственников жилых помещений о перерасчете размера оплаты данного вида услуг, можно сделать вывод о нарушениях прав таких собственников и установленный тариф может быть признан незаконным.

Кроме того, в пункте «б» письма Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009 № 6174-ЛД/14 разъяснено, что фиксированная стоимость платы за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома может применяться не менее одного года (часть 7 статьи 156 ЖК РФ). В последующем. Указанная стоимость может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований (например, изменение уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показаний). При наличии в договоре управления положения об индексации платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

Положения, позволяющие ООО «МУ ЖСК» индексировать размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому г. Мурманска, установлены пунктом 5.15 договора управления от 06.10.2008.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в письменных объяснениях и устных выступлениях присутствующих на заседании представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к следующему.

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.

Исходя из содержания данной правовой нормы, злоупотребление доминирующим положением будет заключаться в таком поведении хозяйствующего субъекта, при котором ущемляются права других лиц, либо указанные лица вынуждены вступать в правоотношения на невыгодных для себя условиях.

Согласно пункту 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, связанных с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» условия признания лица занимающим доминирующее положение на рынке определенного товара (ограниченного в силу пункта 4 статьи 4 Закона «О защите конкуренции», в том числе территориальными пределами) определяются статьей 5 Закона «О защите конкуренции».

Установление доминирующего положения хозяйствующего субъекта производится с учетом его доли на рынке определенного товара. При этом доля признается, если не доказано иное, равной указанной в реестре хозяйствующих субъектов. При рассмотрении споров о нарушениях, совершенных лицом, не включенным в реестр хозяйствующих субъектов, не может быть отказано в признании его занимающим доминирующее положение на рынке лишь в связи с тем, что такое лицо в данный реестр не включено. Доля лица на рынке определенного товара, а на ее основе и факт занятия им доминирующего положения, могут быть установлены также на основании иных документов.

Кроме того, следует учитывать, что если доля лица на рынке определенного товара превышает 50 процентов, то в силу пункта 1 части 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» положение такого лица признается доминирующим, если не доказано иное.

Таким образом, в предмет доказывания по данному делу входят следующие обстоятельства: установление факта доминирования хозяйствующего субъекта на соответствующем товарном рынке, а также злоупотребление этим положением в форме создания дискриминационных условий.

В рамках рассмотрения дела № 10 антимонопольным органом проведён анализ рынка оказания услуг по управлению многоквартирным домом, собственникам жилья, расположенного по адресу г. Мурманск, пр. Кольский, д. 101 за период – с 06.10.2008 – по 20.02.2011 (аналитический отчет от 20.02.2012), по результатам которого антимонопольным органом установлено, что ООО «МУ ЖСК» 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. 101.

Сфера деятельности по предоставлению услуг по управлению многоквартирным домом является неконкурентной. Доступ на вышеуказанный локальный рынок новых хозяйствующих субъектов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации возможен лишь при выборе нового способа управления многоквартирным жилым домом.

Во временной период исследования товарного рынка ООО «МК ЖСК» имело

возможность оказывать решающее влияние на общие условия товара на товарном рынке услуг по управлению многоквартирным жилым домом № 101 по пр. Кольскому в г. Мурманске.

В силу части 9 статьи 161 Жилищным кодексом Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно части 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года.

Таким образом, в исследуемый период времени ООО «МУ ЖСК» являлся единственной управляющей организацией указанного многоквартирного жилого дома и занимало доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирным жилым домом в том числе, на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 101 по пр. Кольскому г. Мурманска.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

Обязанность участвовать в осуществлении расходов на содержание общего имущества возникает у собственника в силу закона вместе с правом собственности на помещение, и она не обусловлена заключением договора с организацией, которой многоквартирный дом передан в управление.

При этом если управление домом возложено на управляющую организацию, то собственники помещений (все без исключения) должны вносить плату этой организации (часть 7 статьи 155 ЖК РФ).

Частью 7 статьи 156 ЖК РФ) установлено, что 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 ЖК РФ. 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 частей 1, 2 и 4 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. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

В рассматриваемом случае согласно подпункту 3.4.4. договора управления многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора управляющая организация обязуется оказывать собственникам помещений многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому услуги и выполнять работы по содержанию текущего ремонту общего имущества в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору.

Пунктом 5.2 договора управления предусмотрен размер месячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на момент заключения настоящего договора – 22,43 руб./кв. м.

Как усматривается из счета-квитанции за январь 2011 года, плата за содержание и ремонт помещения, установленная управляющей компанией, составила 25,57 руб./кв.м., а за январь 2012 года – 27,08 руб./кв. м.

Таким образом, плата за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме № 101 по пр. Кольскому г. Мурманске в период 2011 года превысила плату, установленную договорами с собственниками помещений на 3,14 руб./кв. м., а в период 2012 года – 4,65 руб./кв. м.

Несмотря на то, что общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме № 101 по пр. Кольскому г. Мурманске по вопросу изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не проводилось, управляющая компания, в нарушение установленных нормами ЖК РФ порядка ценообразования, незаконно взимала с собственников помещений вышеуказанных многоквартирных домов плату за содержание и ремонт жилого помещения.

По мнению антимонопольного органа, порядок ценообразования - это соответствие процесса формирования и применения цен законодательству его регламентирующему. Ценообразование включает не только обоснование размера тарифа и его установление, но и порядок применения соответствующего тарифа. Порядок установления и применения тарифа на содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме закреплен в Жилищном Кодексе РФ.

Частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) установлено, что 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 ЖК РФ. 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.

Таким образом, по мнению антимонопольного органа, самостоятельное определение ООО «МУ ЖСК» цены за оказанные услуги по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме противоречит нормам действующего законодательства.

Тот факт, что управляющей организацией осуществлялось информирование собственников помещений многоквартирного дома об изменении стоимости услуг, путем размещения информации в единых платежных документах, направляемых собственникам помещений, сам по себе не свидетельствует об утверждении (одобрении) собственниками жилья размера платы за содержание и ремонт помещений названного многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, УФАС по Мурманской области находит доводы ООО «МУ ЖСК» о возможности применения пункта 5.15. договора управления, необоснованными. Управляющая организация не указало в своих пояснениях, какую методику расчета следует применять и в соответствии с какими положениями законодательства, не обосновало представленными расчетами правомерность расчета стоимости услуг по ремонту и содержанию помещений многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому в г. Мурманске. Кроме того,

включение в договор управления многоквартирным домом условий, позволяющих управляющей организации в одностороннем порядке начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной сметы, ущемляет права собственников указанных помещений.

Управление не может согласиться с доводами ООО «МУ ЖСК» о том, что правомерность действий управляющей организации, связанных с изменением платы за содержание и текущий ремонт, подтверждается Постановлением Правительства Мурманской области от 15.10.2008 № 490-ПП/19 «Об изменении отдельных показателей прогноза социально-экономического развития Мурманской области на 2009 год и на период до 2011 года» и письмом Министерством регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009 г. № 6174-АД/14.

Отношения, возникшие в сфере управления многоквартирным домом регулируются, прежде всего, нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. В свою очередь положения Постановления Правительства Мурманской области от 15.10.2008 № 490-ПП/19 носят методически-информационный характер.

Министерство регионального развития Российской Федерации своим письмом от 06.03.2009 г. № 6174-АД/14, на которое ссылается ответчик, разъяснило особенности установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом. В частности, Минрегионразвития указало, что необходимо понимать под порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (данный порядок относится к существенным условиям договора управления многоквартирными домами (далее по тексту – МКД) в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ. А именно, под вышеуказанным порядком понимается формулировка порядка (методика) определения (расчета) стоимости указанных в договоре в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ услуг и работ по содержанию и текущему капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Минрегионразвития также разъяснило, что принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении платы за содержание и ремонт жилого помещения не требуется только в том случае, если в договоре управления указана формулировка порядка (методика) определения (расчета) стоимости такой платы с обязательным указанием оснований (например, изменение уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей). Отсутствие в договоре управления указанного положения об индексации платы и указание в договоре управления только фиксированного размера такой платы приводит к необходимости изменения размера такой платы только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В договоре управления многоквартирным домом от 06 октября 2008 года вышеуказанный порядок (методика) отсутствует, что также определяет необходимость утверждения платы на общем собрании собственников помещений в МКД.

Исходя из вышеизложенного, действия ООО «МУ ЖСК», занимающего доминирующее положение на локальном рынке услуг - услуг по управлению многоквартирным домом, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу г. Мурманск, пр. Кольский, д. 101 по установлению повышенных тарифов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, являются нарушением пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

На основании вышеизложенного и 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

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (183052, г. Мурманск, ул. Героев Рыбачьего, д. 11) нарушившим пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части злоупотребления доминирующим положением, выразившегося в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования путем установления и взимания платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома №101 по пр. Кольскому города Мурманска за период 2011 года в размере - 25,57 руб./кв.м., за период январь 2012 года - 27,08 руб./кв. м.
2. Выдать ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (183052, г. Мурманск, ул. Героев Рыбачьего, д. 11) предписание о прекращении нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно применять при расчетах для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 101 по пр. Кольскому города Мурманска тарифы на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, определенные пунктом 5.2 договора управления от 06.10.2008 в размере –

22,43 руб./кв. м.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства в отношении ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» по фактам, указанным в настоящем решении.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены Комиссии: В.В. Воробьев, О.А. Басавина, А.А. Журавлев

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 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.