РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-01/01-2009

"24" марта 2009 г.
г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 24 марта 2009 года. Решение в полном объеме изготовлено 3 апреля 2009 года.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <…>:

в отсутствии лиц участвующих в деле: представителей ответчика (ООО «Автодром-Строй»), представителей заинтересованного лица (Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области), которые надлежащим образом были извещены о месте и времени рассмотрения дела, в присутствии представителя Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», привлеченного к участию в рассмотрении дела в качестве эксперта, в лице начальника отдела аналитической, правовой и претензионной работы Бабюка П.С. (по доверенности от 23.03.2009 № 461); рассмотрев дело № 04-01/01-2009 о нарушениях ООО «Автодром-Строй» (215110, Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 5) требований пунктов 6 и 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), выразившихся в установлении различных цен на один и тот же товар и в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, УСТАНОВИЛА:
До рассмотрения дела, в адрес Смоленского УФАС России 24.03.2009 по факсимильной связи поступило ходатайство от Ответчика и Заинтересованного лица рассмотреть дело № 04-01/01-2009 в их отсутствие (исх. № 43/01 от 24.03.2009 и исх. № 283/01-02-10 от 24.03.2009 соответственно). Комиссией Смоленского УФАС России было принято решение рассмотреть дело в их отсутствие.

Инспекцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области (далее - Инспекция) в период с 09.02.2009 по 18.02.2009 проводилась плановая проверка деятельности общества с ограниченной ответственностью «Автодром-Строй», расположенного по адресу: 215110, Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 5.
При анализе договоров управления многоквартирным домом и предъявленных к оплате собственникам помещений счетов-квитанций, Инспекция установила, что ООО «Автодром-Строй» по отдельным услугам (вывоз мусора и утилизация) установило для собственников помещений цены не соразмерно своей доле в праве общей собственности, а в зависимости от числа зарегистрированных граждан в той или иной квартире, что в целом повлияло на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предъявляемой ООО «Автодром-Строй» собственникам одного и того же многоквартирного дома. Это противоречит требованиям части 1 статьи 158 и части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пункту 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Таким образом, ООО «Автодром-Строй» не обоснованно установило различные цены за жилое помещение для собственников помещений в многоквартирном доме.

Так же Инспекцией установлено, что протоколы общих собраний по многоквартирным домам, в которых собственники самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управления ООО «Автодром-Строй», не содержат вопросов, определяющих перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые должно предоставлять ООО «Автодром-Строй». Они не содержат и вопросов определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Предлагаемые ООО «Автодром-Строй» общему собранию таких многоквартирных домов проекты договоров управления многоквартирным домом также не содержат вышеназванных существенных условий. Исключение составляют договоры по следующим домам: 1-ый Северный пер., д. 1-А; ул. 25 Октября, д. 13; ул. Калинина, д. 1; ул. Репина, д. 15-А; ул. Строителей, д. 10-Б (в них указаны тарифы, установленные органом местного самоуправления на 2006-2007 годы). Органы местного самоуправления размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали управляющую организацию ООО «Автодром-Строй», на 2008-2009 годы не устанавливали.
Таким образом, ООО «Автодром-Строй» в нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования (часть 4 статьи 158 и часть 1 статьи 162 ЖК РФ) неправомерно выставляет требования по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размерах, не установленных как самими собственниками помещений, так и органами местного самоуправления. Договоры управления многоквартирным домом, в которых собственники самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом, а управление ООО «Автодром-Строй» осуществляется по результатам открытого конкурса, проведённого Администрацией Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 09.11.2007 № 22ок-07, так же не содержат цену договора (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, Комиссия Смоленского УФАС России установила следующее.
В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» его нормы распространяются на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица.
Согласно пункту 10 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» монополистическая деятельность – злоупотребление хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением.
ООО «Автодром-Строй» занимает доминирующее положение на рынке услуг по обслуживанию и эксплуатации жилых многоквартирных домов на территории Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленский области независимо от форм собственности и Приказом Смоленского УФАС России от 26.12.2008 № 217 внесено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определённого товара в размере более чем 35 процентов.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться

ущемление интересов потребителей услуг, в том числе не обоснованное установление различных цен на один и тот же товар.
В соответствии с пунктом 2 статьи 154 ЖК РФ структура платы за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2) плату за коммунальные услуги.
Структура платы за коммунальные услуги в свою очередь состоит из: платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), который является исчерпывающим. Плата за сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов в данную структуру не включена.
Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (статья 157 ЖК РФ).
Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
Содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила), включает в себя, в том числе сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов.
Жилищный кодекс содержит исчерпывающий перечень коммунальных услуг, в который не входит вывоз и утилизация (захоронение) твёрдых бытовых отходов (пункт 4 статьи 154 ЖК РФ).
Утилизация (захоронение) твёрдых бытовых отходов является регулируемым видом деятельности, оказываемых организациями коммунального комплекса, а вывоз твёрдых бытовых отходов – нерегулируемым видом деятельности и эти услуги оплачиваются гражданами в составе платы за жилое помещение (письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 03.10.2008 № 25080-СК/14).
Таким образом, плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов и плата за утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов включаются наравне с иными услугами по содержанию жилого помещения в плату за жилое помещение, и вносятся исходя из общей площади жилого помещения собственника.
В соответствии со статьёй 158 ЖК РФ собственники помещения в многоквартирном доме обязаны 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.
Учитывая вышеизложенное, ООО «Автодром-Строй» не правомочно изменило структуру платы за жилое помещение (пункт 6.2 договоров управления

многоквартирными домами, переданными в управление общества по результатам открытого конкурса), выделяя в самостоятельный вид платы «плату за вывоз твердых бытовых отходов», так как это относится к исключительной компетенции органов государственной власти Российской Федерации (пункт 16 статьи 12 ЖК РФ). Кроме того, ООО «Автодром-Строй» необоснованно установило собственникам различные цены за жилое помещение. Например, по счет - квитанции за январь 2009 г. собственнику квартиры 89 дома № 11 по ул. П. Осипенко (общая площадь 63, 6 кв. м) выставлено требование 654,15 руб.; по счет – квитанции за январь 2009 г. собственнику квартиры 85 дома № 11 по ул. П. Осипенко (общая площадь 63, 6 кв. м) выставлено требование 671,66 руб.
Таким образом, ООО «Автодром-Строй» злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению и эксплуатации многоквартирными домами, необоснованно установило собственникам помещений многоквартирного дома различные цены за жилое помещение, тем самым нарушило пункт 6 части 1 стать 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Пунктом 10 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.
Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.
В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:
1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (статья 162 ЖК РФ).
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, по тем домам, в которых собственники самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управления управляющей компанией (часть 7 статьи 156 ЖК РФ). 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 (часть 4 статья 158 ЖК РФ).
В соответствии с пунктом 34 Правил, если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в порядке, установленном постановлением Правительства

Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации для конкретного многоквартирного дома (письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 12.10.2006 № 9555-РМ/07).
Между тем, Инспекцией установлено, что предлагаемые ООО «Автодром-Строй» общему собранию многоквартирных домов (собственникам помещений в которых самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управления ООО «Автодром-Строй» в форме заочного голосования) проекты договоров не содержат вопросов определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
Протоколы общих собраний также не содержат вышеуказанных существенных условий, что свидетельствует о том, что собственники жилых помещений на общих собраниях так и не установили цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
Орган местного самоуправления для многоквартирных домов, перешедших в управление ООО «Автодром-Строй» по результатам проведенных общих собраний, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2008-2009 годы не устанавливал.
Таким образом, ООО «Автодром-Строй» злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению и эксплуатации многоквартирными домами нарушило установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования в отношении собственников помещений многоквартирных домов, которые самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управления ООО «Автодром-Строй» в форме заочного голосования, но не приняли решение о цене договора, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, тем самым нарушило пункт 10 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

На рассмотрении дела 24.03.2009 представитель экспертов (Бабюк П.С.) поддержал позицию Смоленского УФАС России.
В материалах дела так же имеется письменное экспертное заключение, поддерживающее позицию Смоленского УФАС России (письмо от 20.03.2009 № 451), в котором эксперт в пределах своих полномочий рассмотрел документы и материалы, собранные Инспекцией Смоленского УФАС России в ходе проведения плановой проверке деятельности ООО «Автодром-Строй» и сообщил следующее.
Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.
Содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирных домах» включает в себя, в том числе сбор и вывоз твердых бытовых отходов.
Жилищный кодекс содержит закрытый перечень коммунальных услуг, в который не входит утилизация (захоронение) твёрдых бытовых отходов.
В соответствии с письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 03.10.2008 № 25080-СК/14, утилизация (захоронение) твёрдых бытовых отходов является регулируемым видом услуг, оказываемых

организациями коммунального комплекса, и оплачивается гражданами в составе платы за жилое помещение.
Таким образом, плата за сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов входит в структуру платы за жилое помещение и вносится исходя из общей площади жилого помещения собственника.
Кроме того, в соответствии со статьёй 162 Жилищного кодекса, договор управления многоквартирным домом должен содержать перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также размер платы за их оказание. В подавляющей части рассмотренных договоров управления ООО «Автодром-Строй» это условие не выполнило.

Таким образом, согласно имеющимся в материалах дела документам и материалам, мнению эксперта по делу, а также экспертному заключению, ООО «Автодром-Строй» злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению и эксплуатации многоквартирными домами необоснованно установило собственникам помещений многоквартирного дома различные цены за жилое помещение, а также нарушило установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования в отношении собственников помещений многоквартирных домов, которые самостоятельно выбрали способ управления многоквартирным домом посредством управления ООО «Автодром-Строй» в форме заочного голосования, но не приняли решение о цене договора, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, тем самым ООО «Автодром-Строй» нарушило пункт 6 и пункт 10 части 1 стать 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

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» Комиссий Смоленского УФАС России,
РЕШИЛА:
1. Признать ООО «Автодром-Строй» нарушившим требования пунктов 6 и 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в злоупотреблении ООО «Автодром-Строй» своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению и эксплуатации многоквартирными домами
путём установления собственникам помещений многоквартирного дома различных цен за жилое помещение одного и того же многоквартирного дома, а также нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования при предъявлении собственникам многоквартирного дома требований оплаты за жилое помещение в размерах, установленных самой управляющей организацией.
2. Выдать ООО «Автодром-Строй» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

Подписи членов комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-01/01-2009

«24» марта 2009г.

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <…> :
руководствуясь статьёй 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 3 апреля 2009 г. по делу № 04-01/01-2009 о нарушении ООО «Автодром-Строй» (215110, Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 5) пунктов 6 и 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
ПРЕДПИСЫВАЕТ:
1. ООО «Автодром-Строй» со дня получения настоящего предписания Смоленского УФАС России прекратить нарушения пунктов 6 и 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в злоупотреблении ООО «Автодром-Строй» своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению и эксплуатации многоквартирными домами путём установления собственникам помещений многоквартирного дома различных цен за жилое помещение одного и того же многоквартирного дома, а также нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования при предъявлении собственникам многоквартирного дома требований оплаты за жилое помещение в размерах, установленных самой управляющей организацией.
2. ООО «Автодром-Строй» в срок до 20.04.2009 направить в адрес Администрации Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области информацию и документацию по многоквартирным домам, собственники помещений которых на их общих собраниях не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, для установления такого размера органом местного самоуправления по каждому конкретному многоквартирному дому.
3. ООО «Автодром-Строй» со дня получения настоящего предписания Смоленского УФАС России предъявлять собственникам жилых помещений многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО «Автодром-Строй», счета для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.
4. ООО «Автодром-Строй» в двадцатидневный срок со дня получения настоящего предписания Смоленского УФАС России направить своим контрагентам - собственникам жилых помещений многоквартирных домов, перешедших в управление ООО «Автодром-Строй» по результатам открытого конкурса, проекты договоров управления многоквартирным домом (по каждому многоквартирному дому), содержащие все существенные условия, указанные в конкурсной документации;
5. ООО «Автодром-Строй» направить собственникам жилых помещений многоквартирных домов, перешедших в управление ООО «Автодром-Строй» по результатам проведенных общих собраний, проекты договоров управления многоквартирным домом, незамедлительно после установления Администрацией Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для таких многоквартирных домов.
6. О выполнении пунктов 1 -4 настоящего Предписания сообщить до 01.05.2009, а о

выполнении пункта 5 незамедлительно после исполнения, представив в Смоленское УФАС России документы, подтверждающие его исполнение.

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

За невыполнение в установленный срок законного предписания 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 предписание антимонопольного органа.

Подписи членов комиссии