

Резолютивная часть решения оглашена «25» октября 2011г.
В полном объеме решение изготовлено «28 » октября 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 48 от 07.10.2011г., возбужденное в отношении ООО «Управляющая компания Центральная» (649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, ул. Октябрьская, 22), по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя заявителя ООО «Союз писателей Республики Алтай», представителей ответчика ООО «Управляющая компания Центральная»,

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай поступило заявление от 25.08.2011г. № 2286 от ООО «Союз писателей Республики Алтай» на неправомерные действия Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Центральная».

Из заявления следует, что ООО «Управляющая компания Центральная» произвело перерасчет по оплате коммунальных услуг, в результате чего за июль 2011г. предъявлено ООО «Союз писателей Республики Алтай» по счет-фактуре №07/9462 доначисленные суммы по услугам: по теплоснабжению в сумме 38439,53руб., по содержанию и ремонту жилья в сумме 81255,48руб. Кроме того, ООО «Управляющая компания Центральная» направлено 24.08.2011г. в адрес ООО «Союз писателей Республики Алтай» уведомление о предстоящем приостановлении подачи коммунальных услуг.

Заявитель просит произвести проверку перерасчета за оказанные ООО «Управляющая компания Центральная» услуги по теплоснабжению, содержанию и ремонту жилья.

В целях осуществления контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, и на основании ст. 25 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением были направлены запросы в ООО «Управляющая компания Центральная» о предоставлении пояснений по фактам, указанным в заявлении ООО «Союз писателей Республики Алтай».

Рассмотрев представленные ООО «Управляющая компания Центральная» информацию и запрашиваемые документы управлением установлено следующее:

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №35 по ул. Чорос-Гуркина, г. Горно-Алтайска от 30.12.2009г. выбран способ управления многоквартирным домом посредством управляющей организации, а так же выбрана управляющая организация в лице ООО «Управляющая компания Центральная». Однако, договор содержания и ремонта общего имущества данного дома и предоставления коммунальных услуг в 2010г. ООО «Управляющая компания Центральная» с жильцами дома не заключался.

Между ООО «Союз писателей Республики Алтай» и ООО «Управляющая компания Центральная» заключен договор содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома от 01.01.2011 б/н., а также договор содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг от 11.04.2011 б/н. В соответствии с пунктом 2.1 вышеуказанных договоров предметом является организация услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг на помещение, расположенное по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина 35, имеющей общую площадь в размере 375,8 кв.м.

С января по март 2010г. платежные документы для ООО «Союз писателей Республики Алтай» по оплате коммунальных услуг предъявляло МУ «РКЦ».

С апреля 2010г. по июнь 2011г. платежные документы для ООО «Союз писателей Республики Алтай» по оплате коммунальных услуг предъявляло ООО «Управляющая компания Центральная», в период отсутствия договорных отношений.

За период с января 2010г. по июнь 2011г. ООО «Управляющая компания Центральная» платежные документы для ООО «Союз писателей Республики Алтай» для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не направляло.

30.05.2011г. Приказом №205 ООО «Управляющая компания Центральная» по лицевому счету №9462, оформленному на ООО «Союз писателей Республики Алтай», осуществило доначисление платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и за отопление помещения. Основанием для перерасчета послужило неверное начисление ранее

управляющей организацией платежей по площади помещения 92,2 кв.м., тогда как согласно свидетельству о государственной регистрации права от 09.08.2007г. 02 РА 044718 общая площадь помещения, принадлежащего ООО «Союз писателей Республики Алтай», составляет 375,8 кв.м. В связи с чем в июле 2011г. ООО «Управляющая компания Центральная» доначислено за период с 01.01.2010г. по 30.05.2011г. за содержание общего имущества в сумме 81255,08руб., за отопление в сумме 38439,53руб.

Рассмотрев представленные ООО «Союз писателей Республики Алтай» материалы дела (уведомления, счет-фактуры, претензии) управлением установлено, что до 01.04.2010г. все платежи по оплате коммунальных услуг предъявляло заявителю МУ «РКЦ», которое в соответствии с распоряжением администрации города Горно-Алтайска №400 от 25.03.2010г. ликвидировано.

Уведомление о ликвидации МУ «РКЦ» от 30.04.2010г. было направлено заявителю 06.05.2010г. вх. №39.

Первые счет-фактуры от ООО «Управляющая компания Центральная» поступили заявителю для оплаты коммунальных услуг за апрель 30.04.2010г.

Как уже было выше указано, договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг были заключены заявителем и ООО «Управляющая компания Центральная» 01.01.2011г. б/н. и 11.04.2011 б/н. Следовательно, договорные отношения между заявителем и ООО «Управляющая компания Центральная» наступили только с 01.01.2011г.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай, проанализировав представленные сторонами документы, пришло к выводу, что в действиях ООО «Управляющая компания Центральная» усматриваются признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном предъявлении ООО «Союз писателей Республики Алтай» платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 35, за период с января по декабрь 2010г., т.е. в период в котором ООО «Управляющая компания Центральная» не оказывались услуги по управлению данным многоквартирным домом.

Учитывая указанные обстоятельства, в соответствии с частью 4 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай от 07.10.2011г. № 172 возбуждено дело № 48 от 07.10.2011г. и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрение дела № 48 от 07.10.2011г. о нарушении ООО «Управляющая компания Центральная» антимонопольного законодательства было назначено определением на 20.10.2011г. в 14-30ч.

На заседании Комиссии 20.10.2011г. представитель ООО «Управляющая компания Центральная» Нохрина Т.Н. пояснила, что ООО «Управляющая компания Центральная» согласно с доводами управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай и представила на комиссию копию лицевого счета ООО «Союз писателей Республики Алтай» №9462 за сентябрь 2011г. Из вышеуказанного лицевого счета видно, что управляющая компания произвела перерасчет по результатам которого было осуществлено списание начислений за отопление в 2011г на сумму 10 444,66 руб., и списание начислений за содержание и ремонт общего имущества в 2010г. в сумме 57373,39 руб.

Рассмотрев материалы дела, представленную дополнительную информацию и пояснения сторон, Комиссией УФАС по РА было принято решение об отложении рассмотрения дела №48 от 07.10.2011г. в связи с необходимостью истребования дополнительной информации, свидетельствующей о добровольном устранении ООО «Управляющая компания Центральная» нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно определению об отложении рассмотрения дела № 48 от 07.10.2011г. о нарушении антимонопольного законодательства от 20.10.2011г. рассмотрение дела было назначено на 25.10.2011г.

На Комиссию 25.10.2011г. представитель по доверенности бухгалтер ООО «Управляющая компания Центральная» Кудинова Л. А. представила дополнительную информацию (карточка квартиросъемщика по лицевому счету №9462 за 1 квартал 2011г., и с 01.04.2011г. по 30.09.2011г., акт сверки), свидетельствующую о добровольном устранении ООО «Управляющая компания Центральная» нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия, 25.10.2011г., рассмотрев доводы, пояснения и возражения сторон, пришла к следующим выводам:

Между ООО «Союз писателей Республики Алтай» и ООО «Управляющая компания Центральная» заключен договор содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома от 01.01.2011

б/н., а также договор содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг от 11.04.2011 б/н.

Следовательно договорные отношения между заявителем и ООО «Управляющая компания Центральная» наступили с 01.01.2011г.

Согласно данным договорам (пункты 3.1.4., 3.1.5.) управляющая организация обязана вести расчеты и начисления оплаты услуг, указанных в пункте 2.1 настоящего договора, в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307, и порядком, утвержденным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Расчеты и начисления вести лично, либо через третье лицо.

Пунктом 4.6 данных договоров потребитель (ОО «Союз писателей Республики Алтай») имеет право плату за работы и услуги указанные в пункте 2.1 настоящих договоров вносить на основании платежных документов, предъявленных Управляющей организацией лично, либо третьим лицом привлеченным Управляющей организацией.

В пунктах 2 данных договоров определен предмет договора, которым является организация услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг на помещение расположенное по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина 35, имеющей общую площадь в размере 375,8 кв.м.

В платежных документах (квитанциях) ООО «Управляющая компания Центральная» предъявляла для оплаты коммунальных платежей ОО «Союз писателей Республики Алтай» с апреля 2010г. до мая 2011г. указывая общую площадь – 0 кв.м., в мае 2011г-92,2 кв.м. и только с июня 2011г. указана общая площадь в размере 375,8 кв.м. Данный факт подтверждает о произошедшей ошибке со стороны ООО «Управляющая компания Центральная» при начислении коммунальных платежей для ОО «Союз писателей Республики Алтай», хотя в заключенных договорах указана общая площадь в размере 375,8 кв.м.

Материалами дела подтверждается факт оплаты ОО «Союз писателей Республики Алтай» коммунальных услуг на помещение, расположенное по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина 35, по платежным документам, предъявленным ООО «Управляющая компания Центральная». Следовательно, заявитель при получении платежного документа не предполагал о существующей ошибке в начислении коммунальных платежей.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 [пунктом 1 статьи 37](#) названного кодекса доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Следовательно, ООО «Управляющая компания Центральная» вправе произвести перерасчет за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ОО «Союз писателей Республики Алтай» соразмерно фактически занимаемой доле в праве общей собственности на это имущество, но только за период, в течение которого фактически оказывались данной управляющей компанией услуги (с 01.01.2011г. по 30.05.2011г.).

Поскольку материалами дела не подтверждается факт осуществления ООО «Управляющая компания Центральная» действий и несение расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Горно-Алтайск, ул.Чорос-Гуркина, 35, до заключения договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества данного многоквартирного дома, Управление считает, что обязательство по оплате расходов на содержание общего имущества в данном многоквартирном доме, возникает только с момента заключения вышеназванных договорных отношений.

Кроме того, согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, то есть в силу прямого указания у Управляющей организации возникает обязанность по предоставлению отчета собственникам помещений многоквартирного дома о выполненной работе по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Следовательно, подтверждением факта оказания ООО «Управляющая компания Центральная» услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме мог явиться отчет, представленный собственникам помещений многоквартирного дома расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина,35, о

выполненной работе по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Однако данного отчета сторонами представлено не было, следовательно, можно сделать вывод, что договор на содержание и ремонт общего имущества до 01.01.2011г. не заключался и как следствие данные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ООО «Управляющая компания Центральная» не оказывались.

Согласно Административному регламенту ФАС России по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта, утвержденному Приказом ФАС от 17.01.2007г. №5, с целью установления доминирующего положения ООО «Управляющая компания Центральная» на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведен анализ состояния конкурентной среды на данном товарном рынке в соответствии с «Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220.

Поскольку действующим законодательством Российской Федерации определено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, которая по договору управления многоквартирным жилым домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества в таком доме, то барьером входа на рынок предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является невозможность появления на товарном рынке нового продавца до передачи ему функций по управлению и обеспечению многоквартирного дома услугами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, в результате анализа состояния конкурентной среды был сделан вывод, что на момент управления с января 2011г. (дату подписания договора) ООО «Управляющая компания Центральная» домом, расположенным по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, д. 35, доля на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, составляла 100 процентов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации) доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении [государственного контроля за экономической концентрацией](#) не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Следовательно, ООО «Управляющая компания Центральная» согласно пункту 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в границах многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, д. 35, и на его деятельность распространяются запреты, установленные статьей 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В действиях ООО «Управляющая компания Центральная» по предъявлению ООО «Союз писателей Республики Алтай» платы за услуги по содержанию и ремонту помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, д. 35, за период с января по декабрь 2010г. (период в котором не был заключен договор на управление указанным домом и услуги не оказывались), усматриваются нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части ущемление интересов других лиц хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение.

Нарушение антимонопольного законодательства ответчиком (ООО «Управляющая компания Центральная») устранено на заседании Комиссии. Факт добровольного устранения ответчиком нарушения антимонопольного законодательства доказывает произведенный перерасчет по оплате коммунальных платежей и за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 2010г.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

После осуществления перерасчета ООО «Управляющая компания Центральная» по платежам за коммунальные услуги и за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 2010г претензий к ответчику ООО «Союз писателей Республики Алтай» не имеет.

Вышеуказанные действия хозяйствующего субъекта является основанием для освобождения от административной ответственности, предусмотренной за данное правонарушение статьей 14.31 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. На основании пункта 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» признать ООО «Управляющая компания Центральная» занимающим доминирующее положение на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 35.

2. Признать действия ООО «Управляющая компания Центральная» нарушением требований части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в злоупотреблении доминирующим положением и необоснованном предъявлении ООО «Союз писателей Республики Алтай» платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина, 35, за период с января по декабрь 2010г., т.е. в период в котором ООО «Управляющая компания Центральная» не оказывались услуги по управлению данным многоквартирным домом.

3. Прекратить производство по делу в связи с добровольным устранением ООО «Управляющая компания Центральная» нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без выдачи предписания.