

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 194-04-1/2015 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Резолютивная часть решения оглашена «05» августа 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «17» августа 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии – <...>, членов Комиссии: <...>, рассмотрев дело № 194-04-1/2015 по признакам нарушения Некоммерческой организацией «Саморегулируемая организация «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» (ИНН 6229066997; юридический адрес: ул. Костычева, д. 11, г. Рязань, 390044) части 5 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии законного представителя некоммерческой организации – <...>,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Рязанского УФАС России поступила информация о нарушении Некоммерческой организацией «Саморегулируемая организация «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» антимонопольного законодательства в части указания управляющим компаниям произвести повышение платы за содержание и ремонт жилья в 2014 году.

Для подтверждения данной информации Рязанским УФАС России был сделан запрос информации и документов у НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью».

13.04.2015 года в адрес Рязанского УФАС России поступили материалы НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью», на основании которых были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Приказом от 08.05.2015 года № 40 Рязанским УФАС России возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 5 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Ответчик по настоящему делу факт какой-либо координации экономической деятельности хозяйствующих субъектов – членов НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью», приводящей к нарушению антимонопольного законодательства, отрицал. Обосновывая свои действия тем, что решение общего собрания членов ассоциации носило рекомендательный характер в связи с изменением экономических факторов, изменение платы за содержание и ремонт жилого помещения по городу Рязани производилось в 2014 году на основании Постановления Администрации города Рязани № 2629 от 25 июня 2014 года по решению общих собраний собственников многоквартирных домов и в соответствии с условиями договоров управления многоквартирными домами.

Исходя из изложенного, заслушав доводы ответчика и рассмотрев имеющиеся в

материалах дела документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

19.03.2014 года НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» на основании решения общего собрания от 04.03.2014 года дала указание для управляющих организаций, являющихся членами ассоциации, произвести повышение платы за содержание и ремонт жилья в 2014 году в соответствии со способами, предусмотренными договорами управления или договорами на оказание услуг на величину не более чем 5,6% по отношению к уровню платы в 2013 году (письмо от 19.03.2014 года исх. № 10).

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 (далее - Правила).

На основании 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, взносов на капитальный ремонт.

В силу пункта 1 части 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, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 3 статьи 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В части 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. 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 соответствии с частью 4 статьи 158 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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-

Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Минимальный размер вноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении вноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого вноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

С учетом жилищного законодательства по установлению платы за содержание и ремонт жилого помещения размер данных услуг должен быть выражен в конкретной величине и утвержден собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 01.12.2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Закон о СРО) саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида (далее - СРО).

НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» имеет статус саморегулируемой организации, основанной на членстве и объединяющая предприятия, выполняющие работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии с реестром членов НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» в членстве состоят 38 организаций: ООО УО «Скопы +», ООО «Жилсервис», ООО «ЖКО № 17», ООО «Жилбытсервис», ООО «ЖКО № 17К», ООО «Рязанский Городской Оператор», ОАО «РМПК № 3», ООО «Бытремсервис», ООО «Городская управляющая жилищная компания Московского района города Рязани», ООО «РСУ-2», МП «ЖКУ-22», ООО «Потенциал», ООО «Вектор-плюс», ООО «Премьер Комфорт Плюс», ООО «ЖЭУ-8», ООО «ЖЭУ-9», ООО «ЖЭУ-10», ООО «ЖЭУ города Рязани № 12», ООО «ЖЭУ № 12», ООО «ЖЭУ-20», ООО «Городская управляющая жилищная компания Октябрьского района города Рязани», ООО «ЖЭУ № 6», ООО «Класс-Р», ООО «Городская управляющая жилищная компания Железнодорожного района города Рязани», ООО «ЖКО Приокский», ООО «ГУЖК Советского района города Рязани», ООО «ЖКО Шлаковый», ООО КА «Ирбис», ООО «ЖКО Соколовка», ООО «Премьер-комфорт», ООО «ТеплоСтройИнвест», ООО «Фирма Факт Н», ООО «ЖЭУ № 19», ООО УК «ЖЭУ № 19», ООО «ЖЭУ № 11», ООО «ЖЭУ-18+», ООО УК «ЖЭУ № 1», ООО «РСУ № 2+».

Статус СРО предусматривает внедрение единых стандартов и правил деятельности управляющих организаций, профессиональный контроль за их соблюдением, а также страхование гражданской ответственности управляющих компаний. СРО разрабатывает и устанавливает (основываясь на нормах жилищного законодательства) единые правила и стандарты предоставления услуг населению. И контролирует соблюдение этих правил и стандартов управляющими

компаниями, входящими в её состав. В случае несоблюдения — принимает меры воздействия, вплоть до исключения из своего состава.

Решением Совета НО «Ассоциация обслуживающих и управляющих организаций в жилищной сфере» были утверждены Стандарты и правила деятельности обслуживающих и управляющих организаций в жилищной сфере (членов НО «Ассоциация обслуживающих и управляющих организаций в жилищной сфере») (далее – Стандарты и правила).

Согласно данным Стандартам и правилам для управляющих или обслуживающих организаций установлено только соблюдение требования о наличии в договорах пункта о цене договора и способе её изменения или наличия отдельного решения собственника по данному вопросу.

В соответствии с пунктом 5.1 Стандартов и правил НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» осуществляет только контроль над деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований указанных Стандартов и правил через создаваемые специализированные органы.

Также в соответствии с Уставом НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» у общества отсутствуют полномочия по принятию решения об увеличении или установлении определенной платы за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме и даче указаний управляющим организациям производить такое повышение цен.

В том числе, в компетенцию общего собрания ассоциации, на основании которого было принято решение об увеличении платы за содержание и ремонт жилья в многоквартирном доме, не входит рассмотрение таких вопросов согласно пункту 4.2 Устава НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью».

Исходя из вышеперечисленного НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» не имела право устанавливать управляющим организациям, являющихся членам ассоциации, требование произвести повышение платы за содержание и ремонт жилья в 2014 году в соответствии со способами, предусмотренными договора управления или договорами на оказание услуг на величину, не более чем 5,6% по отношению к уровню платы в 2013 году.

Согласно пункту 14 статьи 4 Закона о защите конкуренции координация экономической деятельности – согласование действий хозяйствующих субъектов третьим лицом, не входящим в одну группу лиц ни с одним из таких хозяйствующих субъектов и не осуществляющим деятельности на товарном рынке, на котором осуществляется согласование действий хозяйствующих субъектов.

НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» не входит в группу лиц со своими членами партнерства, таким образом, НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» осуществляет координацию экономической деятельности членов ассоциации.

В соответствии с частью 5 статьи 11 Закона о защите конкуренции физическим лицам, коммерческим организациям и некоммерческим организациям запрещается осуществлять координацию экономической деятельности хозяйствующих субъектов, если такая координация приводит к любому из

последствий, которые указаны в [частях 1 - 3](#) настоящей статьи, которые не могут быть признаны допустимыми в соответствии со [статьями 12](#) и [13](#) настоящего Федерального закона или которые не предусмотрены федеральными законами.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат) и (или) наценок.

Таким образом, физические лица, коммерческие организации и некоммерческие организации признаются нарушившими часть 5 статьи 11 Закона о защите конкуренции, если координация экономической деятельности хозяйствующих субъектов привела к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат) и (или) наценок и данные последствия не могут быть признаны допустимыми в соответствии со [статьями 12](#) и [13](#) настоящего Федерального закона или не предусмотрены федеральными законами.

Анализ письма от 19.03.2014 года исх. № 10 и полученных материалов НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» показал, что они содержат нормы и требования, противоречащие части 5 статьи 11 Закона о защите конкуренции, приводящих к нарушению пункта 1 части 1 статьи 11 названного закона, в части установления цен (тарифов), выразившись в указании управляющим компаниям, являющихся членами ассоциации, произвести повышение платы за содержание и ремонт жилья в 2014 году.

В тоже время в рамках рассмотрения дела № 194-04-1/2015 Комиссией были направлены членам ассоциации, которые указаны в строке адресатов письма от 19.03.2014 года исх. № 10, запросы о предоставлении информации: в части производилось ли повышение платы за содержание и ремонт жилья многоквартирных домов в 2014 году в соответствии с протоколом общего собрания членов ассоциации № 36 от 04.03.2014 года и данного письма.

На данный запрос всеми членами ассоциации была представлена информация о том, что плата за содержание и ремонт жилья многоквартирных домов в 2014 году либо не производилась, либо производилась на основании Постановления Администрации города Рязани от 25.06.2014 года № 2629 по решению общих собраний собственников многоквартирных домов и в соответствии с условиями договоров управления многоквартирными домами.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют доказательства того, что координация НО «СРО «Ассоциация компаний, управляющих недвижимостью» экономической деятельности членов ассоциации привела к установлению цен (тарифов), выразившаяся в указании управляющим компаниям, являющихся членами ассоциации, произвести повышение платы за содержание и ремонт жилья многоквартирных домов в 2014 году.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия в арбитражном суде в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации.