

заявитель

Губкинская городская прокуратура

309181, Белгородская область,

г. Губкин, ул. Кирова, д. 67 а

ответчики по списку

05.08.2014 №3564/3

**РЕШЕНИЕ**

г. Белгород

Резолютивная часть решения объявлена 22 июля 2014 года.

Решение в полном объеме изготовлено 05 августа 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии – <...> – руководитель управления;

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела рынков и естественных монополий управления;

<...> – заместитель начальника отдела рынков и естественных монополий управления;

при участии:

-от ответчиков – <...> (ЗАО «Троицкое», на основании доверенности №120 от 02.06.2014), <...> (ООО «Единая управляющая компания», на основании доверенности №555 от 10.02.2014),

в отсутствие заявителя (прокуратура Губкинского городского округа) - имеются доказательства надлежащего извещения о месте и времени рассмотрения дела;

в отсутствие ТСЖ «КМА шахтер», заявившего о рассмотрении дела без участия представителя ТСЖ «КМА шахтер», ТСЖ «Мирный», заявившего о рассмотрении дела без участия представителя ТСЖ «Мирный», ТСЖ «КМАжил-сервис», заявившего о рассмотрении дела без участия представителя ТСЖ «КМАжил-сервис», ТСЖ «Лимит», заявившего о рассмотрении дела без участия представителя ТСЖ «Лимит»;

в отсутствие: ЖСК №6 «Автомобилист»; ООО «Дом ремонт»; ТСЖ «Дюшар»; ООО «Жилком-Гарант»; ООО «Теплотехник»; ТСЖ «Алекон»; ТСЖ «Жилком-Прогресс»; ТСЖ «Земляне»; ТСЖ «Ланит»; ТСЖ «Селяночка»; ТСЖ «Соседи»; ТСЖ «Домэнергия»; ООО «Жилая сфера»; ТСЖ «Виктория», ТСЖ «Казацкая Степь», ООО «ЭнергоРесурс», ООО «Инженерные системы», извещенных о месте и времени рассмотрения дела,

рассматривая дело №14-14-А3 по признакам нарушения пункта 2 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении 1) ООО «Единая управляющая компания» (309184, г. Губкин, ул. Скворцова, д. 1 А), 2) ТСЖ «Дюшар» (309184, г. Губкин, ул. Дзержинского, д. 123 а), 3) ООО «Жилая сфера» (309184, г. Губкин, ул. Мира, д. 3), 4) ООО «Домремонт» (309184, г. Губкин, ул. Чайковского, д. 17), 5) ООО «ЖилкомГарант» (309184, г. Губкин, ул. Агошкова, д. 2), 6) ООО «Теплотехник» (309182, г.Губкин ул. Южные коробки промзона 557), 7) ТСЖ «Алекон» (309184, г. Губкин, ул. Дзержинского, д. 17), 8) ТСЖ «Жилком Прогресс» (309184, г. Губкин, ул. Осколецкая, д. 21), 9) ТСЖ «Земляне» (309184, г. Губкин, ул. Агошкова, д. 2), 10) ТСЖ «КМАжилсервис» (309184, г. Губкин, ул. Раевского, д.18), 11) ТСЖ «КМАшахтер» (309184, г. Губкин, ул. Лазарева, д. 23/92), 12) ТСЖ «Ланит» (309184, г. Губкин, ул. Фрунзе, д. 4), 13) ТСЖ «Лимит» (309184, г. Губкин, ул. Агошкова, д. 2), 14) ТСЖ «Мирный» (309184, г. Губкин, ул. Народная, д. 1 а), 15) ТСЖ «Селяночка» (309145, п.Троицкий, ул. Центральная, д. 4), 16) ТСЖ «Соседи» (309184, г. Губкин, ул. Агошкова, д. 7), 17) ТСЖ «Домэнергия» (309184, г. Губкин, ул. Агошкова, д. 2), 18) ТСЖ «Виктория» (309184, г. Губкин, ул. Дзержинского, д. 115б), 19) ЖСК-6 «Автомобилист» (309184, г. Губкин, ул. Дзержинского, д. 119), 20) ЗАО «Троицкое» (309145, Губкинский район, пос. Троицкий), 21) ТСЖ «Казацкая Степь» (309145, Губкинский район, с. Казацкая Степь), 22) ООО «ЭнергоРесурс» (309184, г. Губкин, Улица Раевского, д.12 Б), 23) ООО «Инженерные Системы» (г. Губкин, ул. Петра Великого, д.8) соглашений о передаче части функций управления многоквартирными домами, влекущих экономически, технологически и иным образом не обоснованное установление хозяйствующим субъектом различных цен на товар,

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

В управление Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области 27.01.2014 (вход.№216) поступили материалы Губкинской городской прокуратуры

(309181, г. Губкин, ул. Кирова, д. 67 а) о наличии в действиях ООО «Единая управляющая компания» (309184, г. Губкин, ул. Скворцова, 1 а) и управляющих организаций признаков нарушения пп. 2 ч. 4 ст. 11 Федерального закона РФ от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в заключении соглашений (договоров), которые приводят (могут привести) к экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и то же товар.

Как сообщается в письме Губкинской городской прокуратуры от 20.01.2014 №2-6-14, при проведении проверки установлено, что на территории Губкинского городского округа в многоквартирных домах собственниками помещений многоквартирных домов выбраны способы управления многоквартирными домами как товариществами собственников жилья, так и способы управления общим имуществом управляющими организациями. Между ТСЖ, управляющими организациями и ООО «Единая управляющая компания» заключены договоры на передачу части функций управления многоквартирными домами, согласно которым ООО «Единая управляющая компания» ежемесячно для управляющих организаций оказывает одни и те же услуги (изготавливает платежные документы, осуществляет начисления, учет, обработку платежей). Согласно заключенным договорам между управляющими организациями и ООО «Единая управляющая компания», ООО «Единая управляющая компания» получает от управляющих организаций за оказанные услуги денежные средства в размере 4% с НДС от суммы принятой исполнителем (ООО «Единая управляющая компания») в счет оплаты за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества заказчика (управляющая организация). То есть сумма платы за определенный перечень услуг, оказываемых ООО «Единая управляющая компания», в частности осуществления расчета, начисление и перерасчет стоимости коммунальных услуг, формирование и печать платежного документа и др. определяется не затратами ООО «Единая управляющая компания» на выполнение вышеуказанных работ, а зависит от стоимости оплаченных жильцами жилищно-коммунальных услуг, то есть является экономически необоснованным. Ежемесячно сумма является разной.

Таким образом, по мнению Губкинской городской прокуратуры, действия ООО «Единая управляющая компания» и управляющих организаций, выразившихся в заключении соглашений (договоров), которое приводит (может привести) к экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар, являются нарушением пп.2 ч. 4 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На рассмотрении дела представители ООО «Единая управляющая компания», ЗАО «Троицкое» нарушений антимонопольного законодательства не признали. Представитель ООО «Единая управляющая компания» указал, что заключенные ООО «Единая управляющая компания» с управляющими компаниями, ТСЖ договоры на передачу части функций управления многоквартирными домами являются комплексными договорами, которые имеют признаки договора оказания услуг и агентского договора. Поэтому размер вознаграждения зависит от процента сбора денежных средств. Чем больше денежных средств соберет ООО «Единая управляющая компания», тем выше будет вознаграждение по договору. Данная схема является выгодной для управляющих организаций и для ООО «Единая управляющая компания». Считает, что говорить о том, что каждый месяц объем работ, выполняемых ООО «Единая управляющая компания» одинаковый,

нельзя.

Представитель ЗАО «Троицкое» также считает, что нарушений пункта 2 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» ЗАО «Троицкое» не допущено. ООО «Единая управляющая компания» оказывает ЗАО «Троицкое» разные услуги по содержанию. Объем оказанных услуг зависит от объема поступивших платежей. Кроме того, считает, что в действиях ЗАО «Троицкое» нет состава нарушения антимонопольного законодательства, так как пунктом 2 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на заключение соглашений, ограничивающих конкуренцию. Соглашением, которое заключено между ЗАО «Троицкое» и ООО «Единая управляющая компания» конкуренция не ограничивается.

ТСЖ «КМА шахтер» в письме №98 от 28.05.2014, ЖСК №6 «Автомобилист» в письме вход. №413э от 09.06.2014, ООО «Домремонт» в письме №30 от 28.05.2014, ТСЖ «Дюшар» в письме №25 от 28.05.2014, ООО «Жилком-Гарант» в письме №30 от 28.05.2014, ООО «Теплотехник» в письме вход. №1770 от 06.06.2014, ТСЖ «Алекон» в письме вход. №1690 от 02.06.2014, ТСЖ «Жилком-Прогресс» в письме вход. №1769 от 06.06.2014, ТСЖ «Земляне» в письме №11 от 28.05.2014, ТСЖ «КМАжил-сервис» в письме №107 от 29.05.2014, ТСЖ «Ланит» в письме вход. №1681 от 30.05.2014, ТСЖ «Лимит» в письме №62 от 29.05.2014, ТСЖ «Мирный» в письме №48 от 30.05.2014, ТСЖ «Селяночка» в письме №52 от 28.05.2014, ТСЖ «Соседи» в письме №36 от 30.05.2014, ТСЖ «Домэнерго» в письме №3 от 28.05.2014, сообщили, что нарушений требований пункта 2 части 4 статьи 11 федерального закона «О защите конкуренции» при заключении договора с ООО «Единая управляющая компания» не допускали.

Выслушав лиц, участвующих в деле, проанализировав действующее законодательство, имеющиеся в деле доказательства, Комиссия приходит к следующим выводам.

Согласно информации, предоставленной Администрацией Губкинского городского округа, на территории Губкинского городского округа деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют 40 хозяйствующих субъектов, услуги по изготовлению и доставке единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг для населения на территории Губкинского городского округа оказывает 1 хозяйствующий субъект – ООО «Единая управляющая компания» (309184, г. Губкин, ул. Скворцова, д. 1а).

ООО «Единая управляющая компания» создано в целях организации единой, централизованной системы, связанной с представлением интересов пользователей помещений в многоквартирных домах перед поставщиками коммунальных услуг, формированием и изготовлением платежных документов, по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, принятием от потребителей денежных средств за данные услуги, расщеплением поступивших денежных средств и направлении их непосредственно поставщикам услуг.

ООО «Единая управляющая компания» с ТСЖ «Алекон», ТСЖ «Дюшар», ТСЖ «Земляне», ТСЖ «КМАжил-сервис», ТСЖ «КМАшахтер», ТСЖ «Ланит», ТСЖ «Лимит», ТСЖ «Мирный», ТСЖ «Селяночка», ТСЖ «Соседи», ТСЖ «Жилком-Прогресс», ЖСК №6 «Автомобилист», ООО «Домремонт», ТСЖ «ДОМэнергия», ООО «Жилком-Гарант», ООО «Теплотехник», ЗАО «Троицкое», ООО «Жилая сфера», ТСЖ «Виктория», ТСЖ «Казацкая Степь», ООО «ЭнергоРесурс», ООО «Инженерные

Системы» заключены договоры на передачу части функций управления многоквартирными жилыми домами. Договоры являются типовыми и содержат указание на те функции, осуществление которых передано ООО «Единая управляющая компания». В силу таких договоров ООО «Единая управляющая компания» является исполнителем и осуществляет:

- представление интересов собственников помещений в домах Заказчика перед поставщиками коммунальных услуг и услуг по капитальному ремонту общего имущества;
- начисление, учет, обработку платежей за жилое помещение и коммунальные услуги собственникам, нанимателям помещений в домах Заказчика;
- принятие от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;
- составление, хранение и выдачу документов, связанных с регистрацией граждан по месту жительства и пребывания в домах Заказчика;
- требование от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика исполнения обязанностей по внесению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги.

Возмещение расходов Исполнителя по договору осуществляется путем удержания Исполнителем денежной суммы, равной 2,5 % процентам, от суммы принятой исполнителем в счет оплаты за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Заказчика.

Согласно соглашению к договорам на передачу части функций управления многоквартирными жилыми домами с 01.07.2013 возмещение расходов составило 4%.

Пунктом 2 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрен запрет на заключение соглашений между хозяйствующими субъектами (за исключением вертикальных соглашений, которые признаются допустимыми в соответствии со статьей 12 Федерального закона «О защите конкуренции»), если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены, соглашения об экономически, технологически и иным образом не обоснованном установлении хозяйствующим субъектом различных цен на один и тот же товар.

Под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в письменной форме (пункт 18 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Таким образом, частью 4 статьи 11 закона «О защите конкуренции» установлен запрет на антиконкурентные соглашения, достигнутые между хозяйствующими субъектами, действующими на разных товарных рынках.

Для квалификации достигнутого между хозяйствующими субъектами, действующими на разных товарных рынках, соглашения как монополистической деятельности, запрещенной частью 4 статьи 11 Закона «О защите конкуренции»,

необходимо установить факт заключения соглашения, которое приводит или может привести к названному в указанной норме последствию - ограничению конкуренции.

Признаки ограничения конкуренции определены в пункте 17 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции». Так, об ограничении конкуренции свидетельствуют следующие признаки - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Исходя из толкования пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491) услуги по истребованию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, по снятию показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, по выставлению платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг являются элементами содержания общего имущества и расходы по их оплате подлежат включению в состав расходов на содержание и ремонт жилого помещения.

Деятельность по представлению интересов собственников помещений в домах Заказчика перед поставщиками коммунальных услуг и услуг по капитальному ремонту общего имущества; по начислению, учету, обработке платежей за жилое помещение и коммунальные услуги собственникам, нанимателям помещений в домах Заказчика; по принятию от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги; по составлению, хранению и выдаче документов, связанных с регистрацией граждан по месту жительства и пребывания в домах Заказчика; по требованию от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика исполнения обязанностей по внесению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги, является составной частью деятельности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Подпунктом «е» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6

мая 2011 г. N 354 (далее – Правила) предусмотрено, что исполнитель (управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив) имеет право привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований [законодательства](#) Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

ТСЖ «Алекон», ТСЖ «Дюшар», ТСЖ «Земляне», ТСЖ «КМАжил-сервис», ТСЖ «КМАшахтер», ТСЖ «Ланит», ТСЖ «Лимит», ТСЖ «Мирный», ТСЖ «Селяночка», ТСЖ «Соседи», ТСЖ «Жилком-Прогресс», ЖСК №6 «Автомобилист», ООО «Домремонт», ТСЖ «ДОМэнергия», ООО «Жилком-Гарант», ООО «Теплотехник», ЗАО «Троицкое», ООО «Жилая сфера», ТСЖ «Виктория», ТСЖ «Казацкая Степь», ООО «ЭнергоРесурс», ООО «Инженерные Системы» заключены договоры с ООО «Единая управляющая компания», предметом которых является представление интересов собственников помещений в домах Заказчика перед поставщиками коммунальных услуг и услуг по капитальному ремонту общего имущества; начисление, учет, обработка платежей за жилое помещение и коммунальные услуги собственникам нанимателям помещений в домах Заказчика; принятие от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги; составление, хранение и выдача документов, связанных с регистрацией граждан по месту жительства и пребывания в домах Заказчика; требование от собственников и нанимателей помещений в домах Заказчика исполнения обязанностей по внесению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом, в указанных договорах не содержится условий о сокращении числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, об определении цены товара для лиц, не являющихся сторонами договора, об отказе хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, об определении общих условий обращения товара на товарном рынке, а также условий, создающих возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В силу указанного обстоятельства, в связи с отсутствием в рассмотренных договорах условий, содержащих признаки ограничения конкуренции, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушения пункта 2 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, статьями 48, 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## РЕШИЛА:

дело №114-14-АЗ, возбужденное в отношении ООО «Единая управляющая компания», ТСЖ «Дюшар», ООО «Жилая сфера», ООО «Домремонт», ООО «ЖилкомГарант», ООО «Теплотехник», ТСЖ «Алекон», ТСЖ «Жилком Прогресс», ТСЖ «Земляне», ТСЖ «КМАжилсервис», ТСЖ «КМАшахтер», ТСЖ «Ланит», ТСЖ «Лимит», ТСЖ «Мирный», ТСЖ «Селяночка», ТСЖ «Соседи», ТСЖ «Домэнергия», ТСЖ «Виктория», ЖСК-6 «Автомобилист», ЗАО «Троицкое», ТСЖ «Казацкая Степь», ООО «ЭнергоРесурс», ООО «Инженерные Системы» по признакам нарушения пункта 2 части 4 статьи 11 Федерального закона «О защите конкуренции», производством прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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