

# РЕШЕНИЕ

по делу № 129-09/02 АЗ

г. Орел

***Резолютивная часть решения оглашена 18 февраля 2011 г.***

***Решение в полном объеме изготовлено 28 февраля 2011 г.***

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии - <...>,

члены Комиссии - <...>,

рассмотрев дело № 129-09/02 АЗ, возбужденное по признакам нарушения ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ №2», ЗАО «ЖРЭУ - 3», ЗАО «ЖРЭУ №4» части 2 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при участии представителей:

от ответчиков – юриконсульт <...> (доверенности №№ 177-юр, 177-юр/1, 177-юр/2, 177-юр/3, 177-юр/4 от 09.11.2010 г.); от ЗАО

«Первая городская управляющая компания» - финансовый директор <...> (доверенность № 198-пр от 11.01.2011 г.);

от администрации города Орла – заместитель начальника управления по развитию городского хозяйства <...> (доверенность от 15.12.2010 г. № 212-д), ведущий специалист отдела судебного представительства правового управления <...> (доверенность от 22.12.2010 г. № 225-д);

от Орловского городского Совета народных депутатов – <...> (доверенность № 902-ГС от 12.11.2009 г.), - **установила:**

Настоящее дело было возбуждено в соответствии с приказом Орловского УФАС России от 14.10.2009 г. № 503. В соответствии с частью 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») основаниями для возбуждения дела явились сообщения в средствах массовой информации, указывающие на наличие признаков нарушения со стороны ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ-2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ-4» (далее – ответчики) антимонопольного законодательства.

Определением от 15.10.2009 г. о назначении дела № 129-09/02 АЗ к рассмотрению у ответчиков были запрошены объяснения о цели заключения договоров о передаче полномочий исполнительного органа ЗАО «Первая городская управляющая компания» (далее – ЗАО «ПГУК»), в результате которых ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ-2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ-4» (далее – управляющие организации, номерные ЖРЭУ) отказались от самостоятельных действий по управлению многоквартирными домами.

Во исполнение указанного определения управляющие организации пояснили, что, по их мнению, передача полномочий исполнительного органа не ведёт к изменению их статуса, а именно, статуса управляющей организации. ЗАО «ПГУК» сообщило, какие функции оно осуществляет в качестве исполнительного органа, и выразило мнение о том, что передача управляющими организациями полномочий исполнительного органа другой коммерческой организации не лишило исполнительных директоров управляющих организаций возможности осуществлять руководство текущей деятельностью обществ, позволило им больше времени уделять непосредственно работе по обслуживанию жилищного фонда и работе с населением; ограничение конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами не произошло, так как количество хозяйствующих субъектов, которые осуществляют деятельность на данном рынке, постоянно увеличивается.

Определением от 12.11.2009 г. к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц были привлечены администрация города Орла и Орловский городской Совет народных депутатов. Необходимость привлечения этих лиц к участию в деле обусловлена тем обстоятельством, что в соответствии со статьей 165 ЖК РФ органы местного самоуправления в целях создания условий для управления многоквартирными домами должны обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, то есть заинтересованы в развитии добросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Администрация города Орла представила письменные пояснения по рассматриваемым в деле вопросам, а также перечень организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами на территории города Орла по состоянию на 01.03.2008 г.; 01.04.2008 г.; 01.01.2009 г.; 01.01.2010 г., с указанием объема обслуживаемого жилищного фонда. Кроме того, были представлены копии писем, направляемых «Аварийно-ремонтной службой» МУП ЖРЭП (З) в адрес ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ №2», ЗАО «ЖРЭУ - 3», ЗАО «ЖРЭУ №4», а также копии писем управляющих организаций, свидетельствующих о расторжении договоров на аварийно-ремонтное обслуживание с МУП ЖРЭП (З). Данные документы, по мнению администрации, свидетельствуют о согласованных действиях ответчиков, направленных на ограничение конкуренции. В ходе заседания Комиссии представители администрации сообщили, что в настоящее время имеется ряд случаев, когда собственники помещений в многоквартирных домах принимают решение о расторжении договора с одним из четырех номерных ЖРЭУ, и о выборе иной управляющей компании, однако ЖРЭУ не передает документацию на многоквартирный дом и продолжает выставлять счета на оплату услуг наряду с вновь избранной управляющей организацией. Данные действия номерных ЖРЭУ, по мнению представителей администрации г. Орла, свидетельствуют о создании препятствий доступу на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. В подтверждение была представлена копия искового заявления граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме № 29 по улице Мопра, о признании незаконными действий ЗАО «ЖРЭУ № 2» об отказе в передаче документации на многоквартирный дом, а также копии писем МУП ЖРЭП (Заказчик), направленных ЗАО «ЖРЭУ-1» о передаче технической документации на многоквартирные дома.

Представитель Орловского городского Совета народных депутатов постоянно высказывал на заседаниях Комиссии, а также выражал в письменной форме мнение о том, что в действиях ответчиков имеются все признаки согласованных действий, запрещенных статьей 11 Закона «О защите конкуренции», в том числе признаки ограничения конкуренции, что подтверждается материалами дела.

В ходе рассмотрения дела Комиссия пришла к выводу о том, что всестороннее и объективное рассмотрение настоящего дела по существу невозможно без получения заключения ФАС России по вопросу применения статьи 11 Закона «О защите конкуренции». Рассмотрение дела № 129-09/02 АЗ было приостановлено до получения заключения ФАС России. После получения писем ФАС России от 13.05.2010 г. № АЦ/14460 и от 24.06.2010 г. № АК/19662, в которых дано заключение по вопросам, поставленным Управлением, рассмотрение дела было возобновлено.

Дело № 129-09/02 АЗ неоднократно откладывалось в целях установления допустимости совершенных ответчиками согласованных действий по передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации ЗАО «ПГУК» в понятиях части 1 статьи 13 Закона «О защите конкуренции».

Письмом от 15.10.2010 г. № 921 ЗАО «ПГУК» сообщило, что действия управляющих организаций по заключению с ЗАО «ПГУК» договоров по передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации от 21.03.2008 г. являются допустимыми, поскольку указанными действиями не создается возможность устранения конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными домами в г. Орле, а на участников данных договоров и на третьих лиц не налагаются ограничения, не соответствующие достижению целей их заключения. По мнению ЗАО «ПГУК», указанные договоры направлены на совершенствование процесса оказания собственникам и нанимателям жилья услуг по управлению многоквартирными домами, сокращение затрат на их управление. При этом не было представлено никаких подтверждающих документов, кроме бухгалтерских балансов всех вышеуказанных акционерных обществ.

В связи с этим Комиссия еще раз предложила ответчикам представить доказательства, а именно: документальное подтверждение того, что результатом рассматриваемых действий явилось:

- совершенствование механизма оказания услуг по управлению многоквартирными домами;
- получение покупателями услуг (собственниками помещений в многоквартирных домах) преимуществ (выгод), соразмерных преимуществам (выгодам), полученным хозяйствующими субъектами в результате указанных согласованных действий;
- другие положительные (экономические, организационные, социальные и т.п.) аспекты сделок по созданию группы лиц.

По указанным вопросам ответчики представили лишь объяснения, а затем по запросу Комиссии были представлены копии документов, упомянутых в указанных объяснениях. При этом, несмотря на то, что в объяснениях упоминались отчеты управляющих организаций об исполнении договоров управления, данные отчеты представлены не были.

Изучив представленные документы и информацию, заслушав объяснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

На основании решений единственных акционеров ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» от 20.03.2008 г. данными обществами были заключены договоры от 21.03.2008 г. о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации – ЗАО «Первая городская управляющая компания».

Таким образом, указанные решения были приняты единообразно и одновременно (в один и тот же день - 20 марта 2008 г.) Договоры о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации также были заключены с ЗАО «ПГУК» одновременно, 21 марта 2008 г. Все договоры имели одинаковую направленность и были заключены сроком на три года.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона «О защите конкуренции» согласованными действиями хозяйствующих субъектов являются действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке, удовлетворяющие совокупности следующих условий:

1) результат таких действий соответствует интересам каждого из указанных хозяйствующих субъектов только при условии, что их действия заранее известны каждому из них;

2) действия каждого из указанных хозяйствующих субъектов вызваны действиями иных хозяйствующих субъектов и не являются следствием обстоятельств, в равной мере влияющих на все хозяйствующие субъекты на соответствующем товарном рынке.

В пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июня 2008 г. № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» указано: «При анализе вопроса о том, являются ли действия хозяйствующих субъектов на товарном рынке согласованными (статья 8 Закона о защите конкуренции), арбитражным судам следует учитывать: согласованность действий может быть установлена и при отсутствии документального подтверждения наличия договоренности об их совершении. Вывод о наличии одного из условий, подлежащих установлению для признания действий согласованными, а именно: о совершении таких действий было заранее известно каждому из хозяйствующих субъектов, - может быть сделан исходя из фактических обстоятельств их совершения. Например, о согласованности действий, в числе прочих обстоятельств, может свидетельствовать тот факт, что они совершены различными участниками рынка относительно единообразно и синхронно при отсутствии на то объективных причин».

Исходя из смысла статьи 8 Закона «О защите конкуренции» и указаний ВАС РФ, вышеназванные действия управляющих организаций и ЗАО «Первая городская управляющая компания» можно квалифицировать как согласованные действия.

В соответствии с частью 2 статьи 11 Закона «О защите конкуренции» запрещаются иные соглашения между хозяйствующими субъектами (за исключением "вертикальных" соглашений, которые признаются допустимыми в соответствии со статьей 12 настоящего Федерального закона) или иные согласованные действия хозяйствующих субъектов, если такие соглашения или согласованные действия приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

Согласно пункту 17) статьи 4 Закона «О защите конкуренции» признаки ограничения конкуренции - 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, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Как свидетельствуют представленные ответчиками договоры управления многоквартирными домами и иные договоры, заключаемые с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, номерные ЖРЭУ осуществляют деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» Орловское УФАС России ежегодно, начиная с 2007 года, проводит анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами в соответствии с методическими указаниями ФАС России.

Как показал анализ состояния конкурентной среды на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Орле, в 2008 г. на данном рынке осуществляло деятельность 11 юридических лиц. Анализ проводился с учетом наличия группы лиц, действующей на этом рынке. В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 9 Закона «О защите конкуренции» группой лиц признается совокупность хозяйственных обществ, в которых одно и то же физическое лицо или одно и то же юридическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа. После того, как четыре номерных ЖРЭУ заключили с ЗАО «ПГУК» договор о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации, данные хозяйствующие субъекты образовали группу лиц по основаниям, указанным в пункте 4 части 1 статьи 9 Закона «О защите конкуренции».

В понятиях антимонопольного законодательства, в том числе при оценке концентрации товарного рынка, хозяйствующие субъекты, составляющие группу лиц, рассматриваются как один хозяйствующий субъект. После образования указанной группы лиц количество хозяйствующих субъектов на рассматриваемом рынке уменьшилось на три хозяйствующих субъекта. И если до образования группы лиц ни один из хозяйствующих субъектов не имел долю на рынке более 35%, и уровень концентрации на рынке управления многоквартирными домами города Орла можно было охарактеризовать как близкий к умеренному, то после образования указанной группы лиц ее доля составила более 50%, и уровень концентрации на данном рынке стал высоким.

Таким образом, об ограничении конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами свидетельствует сокращение числа хозяйствующих субъектов на товарном рынке, которое произошло после передачи управляющими организациями полномочий исполнительного органа управляющей организации ЗАО «ПГУК».

Кроме того, как свидетельствуют договоры о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации, заключенные номерными ЖРЭУ с ЗАО «ПГУК», данные управляющие организации отказались от самостоятельных действий на товарном рынке. Согласно пункту 2.1. данного договора Общество передает Управляющей организации все полномочия своего исполнительного органа (генерального директора). В соответствии с пунктом 2.3. договора «Управляющая организация осуществляет управление всей текущей деятельностью Общества и решает все вопросы, отнесенные уставом Общества и действующим законодательством к компетенции исполнительного органа акционерных обществ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания акционеров. В том числе Управляющая организация самостоятельно осуществляет оперативное руководство работой Общества..., распоряжается имуществом Общества, включая финансовые средства ..., совершает сделки ..., организует подбор кадров, их подготовку и переподготовку, принимает на работу и увольняет с работы ..., утверждает штатное расписание, должностные обязанности, должностные оклады ..., организует бухгалтерский учет и отчетность в обществе...».

По мнению ответчиков, передача ЗАО «ПГУК» полномочий исполнительного органа не ведет к изменению статуса номерных

ЖРЭУ в качестве управляющей организации, так как они самостоятельно заключают договоры управления многоквартирными домами, оказывают услуги по управлению, предоставляют коммунальные услуги, заключают договоры с ресурсоснабжающими и подрядными организациями. Однако, представленные ответчиками объяснения свидетельствуют о том, что управляющие организации не имеют возможности самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от граждан в качестве оплаты жилищно-коммунальных услуг. Так, письмом от 09.12.2009 г. № 1062 ЗАО «ПГУК» дано объяснение, из которых следует, что данная управляющая компания контролирует все денежные перечисления управляющих организаций. Поскольку оказание услуг по управлению многоквартирными домами непосредственно связано с оплатой услуг по договорам, заключенным управляющими организациями с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, невозможность самостоятельно распоряжаться денежными средствами отражается на исполнении договорных обязательств перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями в части оплаты предоставленных услуг.

Таким образом, отказ ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» от самостоятельных действий свидетельствует об ограничении конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

В результате совершения ответчиками согласованных действий по передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации образовалась группа лиц, которая получила возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке. Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. В соответствии с пунктом 1.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, техническое обслуживание (содержание) многоквартирного дома включает диспетчерское и аварийное обслуживание. На основании указанных норм управляющие организации заключают договоры на производство аварийных работ. Как свидетельствуют копии писем, представленных администрацией города Орла, управляющие организации одновременно расторгли в 2009 г. договоры на производство аварийных работ и ликвидацию неисправностей внутридомового оборудования с филиалом МУП ЖРЭП(З) «Аварийно-ремонтная служба», и в ответ на предложение «Аварийно-ремонтной службы» заключить новые договоры на 2010 г. не выразили своего согласия. Учитывая, что в управлении указанных Обществ находится более 50 % объема жилищного фонда многоквартирных домов города Орла, а МУП ЖРЭП(З) также является управляющей организацией, расторжение указанных договоров существенным образом повлияло на объемы хозяйственной деятельности филиала МУП ЖРЭП(З) «Аварийно-ремонтная служба» и, соответственно на финансовое положение конкурента - МУП ЖРЭП(З).

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Вышеуказанные действия управляющих организаций по расторжению договоров с «Аварийно-ремонтной службой» свидетельствуют о возможности управляющих организаций под управлением ЗАО «Первая городская управляющая компания» в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара (услуг, связанных с управлением многоквартирными домами), то есть об ограничении конкуренции на данном рынке.

В соответствии с частью 1 статьи 13 Закона «О защите конкуренции» соглашения и согласованные действия, предусмотренные частью 2 статьи 11 Закона «О защите конкуренции» могут быть признаны допустимыми при соблюдении в совокупности следующих условий:

если такими соглашениями и согласованными действиями не создается возможность для отдельных лиц устранить конкуренцию на соответствующем товарном рынке, не налагаются на их участников или третьих лиц ограничения, не соответствующие достижению целей соглашений и согласованных действий, а также если их результатом является или может являться:

- 1) совершенствование производства, реализации товаров или стимулирование технического, экономического прогресса либо повышение конкурентоспособности товаров российского производства на мировом товарном рынке;
- 2) получение покупателями преимуществ (выгод), соразмерных преимуществам (выгодам), полученным хозяйствующими субъектами в результате действий (бездействия), соглашений и согласованных действий, сделок.

Установив, что в результате заключения договоров о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации произошло ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами, Комиссия по рассмотрению дела № 129-09/02 АЗ исследовала вопрос о допустимости согласованных действий управляющих организаций в понятиях статьи 13 Закона «О защите конкуренции». Для этого у ответчиков на протяжении всего периода рассмотрения дела запрашивались документальные доказательства допустимости этих действий.

В обоснование своей позиции об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства ответчики сообщили, что количество управляющих организаций в г. Орле постоянно увеличивается, доля группы лиц в составе ЗАО «ПГУК» и четырех номерных ЖРЭУ на товарном рынке уменьшается; передача полномочий исполнительного органа управляющей организации имела своим результатом повышение эффективности управления обществами, повышения качества предоставляемых услуг, снижение общеэксплуатационных расходов, уменьшение

аппарата управления Обществами, сокращение расходов на ведение учета начисления и сбора денежных средств, оплаченных населением вследствие передачи полномочий по осуществлению данной работы ЗАО «ПГУК». В подтверждение были представлены копии бухгалтерских балансов за 2008 – 2009 гг., сравнительный анализ основных показателей финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций за 2008 – 2009 гг.; копии штатного расписания управляющих организаций за 2008 – 2010 гг., копии судебных решений по вопросу перехода многоквартирных домов на управление от одной управляющей организации к другой. При этом не было представлено ни одного документа, который подтверждал бы совершенствование процесса оказания услуг управления многоквартирными домами, получение покупателями услуг преимуществ (выгод), соразмерных преимуществам (выгодам), полученным хозяйствующими субъектами в результате совершенных согласованных действий, несмотря на неоднократное обращение к ответчикам о предоставлении таких доказательств. Данный факт расценивается Комиссией как отсутствие таких доказательств.

Имеющиеся в материалах дела документы и фактически происходящие на рынке услуг управления многоквартирными домами процессы не подтверждают мнение ответчиков о благоприятных результатах совершенных ими согласованных действий по передаче полномочий исполнительного органа ЗАО «ПГУК». Информация о деятельности управляющих организаций в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731, была размещена ответчиками в сети Интернет на сайте <http://www.kom-orel.ru/> не в полном объеме, что не позволило получить информацию о качестве оказываемых управляющими организациями услуг.

Как подтверждается информацией, представленной администрацией города Орла, количество управляющих организаций в городе Орле действительно увеличивается. Однако, как сообщил представитель ЗАО «ПГУК» и подтверждается материалами дела, случаев выбора собственниками помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении одного из четырех номерных ЖРЭУ, другого номерного ЖРЭУ, не было. Данный факт свидетельствует об отсутствии конкуренции между этими управляющими организациями. Кроме того, имеются случаи, когда при переходе дома к другой управляющей организации, номерными ЖРЭУ создаются препятствия вновь избранной управляющей организации. Это подтверждается представленными администрацией города Орла документами, в том числе жалобами граждан и материалами переписки вновь избранной управляющей организации МУП ЖРЭП(З) с ЗАО «ЖРЭУ-1» по вопросу передачи технической документации, карточек квартиросъемщиков и лицевых счетов собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах.

Сам факт массового переизбрания собственниками управляющей организации свидетельствует о некачественном исполнении номерными ЖРЭУ своих договорных обязательств.

Экономическую целесообразность передачи полномочий исполнительного органа ЗАО «ПГУК» ответчики объяснили тем, что таким образом штат сотрудников был сведён до минимума, в связи с чем, были сэкономлены денежные средства. Сравнение штатных расписаний управляющих организаций и ЗАО «ПГУК» за 2008 – 2010 годы не подтверждает этот довод ответчиков. Это наглядно отражено в таблице:

Наименование общества	2008 год (на начало года и после заключения договоров о передаче полномочий исполнительного органа)		2009 год		2010 год	
	Количество сотрудников, штатных единиц	Месячный фонд оплаты труда, тыс.руб.	Количество сотрудников, штатных единиц	Месячный фонд оплаты труда, тыс.руб.	Количество сотрудников, штатных единиц	Месячный фонд оплаты труда, тыс.руб.
ЗАО «Первая городская управляющая	31	-	29	560	32	667,5

КОМПАНИЯ»						
ЗАО «ЖРЭУ-1»	16	128,807	26	331	29	373,5
ЗАО «ЖРЭУ № 2»	16	167,35	26	349,875	28	371,375
ЗАО «ЖРЭУ-3»	17	121,55	21	276	22	291
ЗАО «ЖРЭУ № 4»	23	273,13	25	344,93	36	436,32

Как следует из указанной таблицы, после передачи полномочий исполнительного органа ЗАО «ПГУК» в 2008 г. штатная численность сотрудников управляющих организаций и месячный фонд оплаты труда остались на прежнем уровне, а в 2009 – 2010 гг. увеличилась и численность сотрудников, и фонд оплаты труда.

При установлении администрацией города Орла тарифа на содержание и ремонт жилья на 2008 г., в который включены управленческие расходы (письмо управления тарифной политики организаций коммунального комплекса от 03.11.2009 г. № 150/27) не могли быть учтены расходы, связанные с оплатой услуг управляющей организации в размере 2% от платежей за жилое помещение, начисленных собственникам помещений в платежных документах, которая предусмотрена пунктом 6.1. договора о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации, так как эти договоры (от 21 марта 2008 г.) были заключены уже после того, как тариф был установлен постановлением администрации города Орла от 27.12.2007 г. № 3040. Таким образом, факт экономии денежных средств управляющих организаций в связи с передачей полномочий исполнительного органа управляющей организации не подтверждается.

Согласно представленной бухгалтерской отчетности управляющих организаций их кредиторская и дебиторская задолженность по состоянию на конец 2009 года по сравнению с показателями на конец 2008 года уменьшилась. Однако отсутствие документов, подтверждающих, что улучшение финансового положения управляющих организаций повлияло на объем и качество оказываемых управляющими организациями услуг, не позволяет сделать вывод о том, что бухгалтерская отчетность является доказательством отсутствия нарушения антимонопольного законодательства.

При этом необходимо отметить, что в материалах дела имеются документы, свидетельствующие о том, что финансовое положение управляющих организаций не настолько улучшилось, чтобы это существенным образом отразилось на их деятельности. Как следует из Решений Орловского городского Совета народных депутатов от 24.06.2008 г. № 34/534-ГС и от 27.08.2009 г. № 49/816-ГС, управляющие организации имели большую задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, в результате чего МПП ВКХ «Орелводоканал» и ОАО «Орелгортеплоэнерго» (а в настоящее время ООО «Орелтеплогаз») заключили с управляющими организациями договоры, на основании которых данные ресурсоснабжающие организации начали самостоятельно осуществлять сбор денежных средств за поставленные ресурсы.

Таким образом, у Комиссии отсутствуют основания для признания допустимыми согласованных действий управляющих организаций по передаче полномочий исполнительного органа ЗАО «ПГУК».

Вышеизложенное свидетельствует о нарушении ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4», - части 2 статьи 11 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения 21 марта 2008 г. согласованных действий по передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации - ЗАО «Первая городская управляющая компания», которые привели к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия **решила**:

1. Признать факт нарушения ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4», - части 2 статьи 11 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ЗАО «Первая городская управляющая компания», ЗАО «ЖРЭУ-1», ЗАО «ЖРЭУ № 2», ЗАО «ЖРЭУ-3», ЗАО «ЖРЭУ № 4» предписание о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению конкуренции, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства, а именно:

- Не допускать необоснованного отказа от передачи вновь избранным управляющим организациям технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

- Не препятствовать собственникам помещений в многоквартирных домах в реализации их права на выбор новой управляющей организации.

- Не препятствовать доступу неопределенного круга лиц к информации о деятельности управляющих организаций в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.