

Управление Федеральной антимонопольной службы по республике Коми

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

№ 02-01/8761

Резолютивная часть решения оглашена «13» декабря 2011 года

В полном объеме решение изготовлено «20» декабря 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в составе: <...>, рассмотрев дело № А 21-07/11, возбужденное 29.07.2011 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Северное жилищно-коммунальное хозяйство» (далее – ООО «Северное ЖКХ», ответчик), адрес (место нахождения): 169905, г. Воркута, ул. Усинская, д. 21а, требований части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

при участии: <...>,

УСТАНОВИЛА:

1. Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми от 29.07.2011 № 227 возбуждено дело № А 21-07/11 по признакам нарушения ООО «Северное ЖКХ» требований части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Лица, участвующие в рассмотрении дела: Администрация МО ГО «Воркута» (заявитель), Прокуратура города Воркуты (привлеченное лицо), Следственное управление Следственного комитета Российской Федерации по Республике Коми в лице Следственного отдела по г. Воркуте (привлеченное лицо), ООО «Центр жилищных расчетов» (привлеченное лицо), надлежащим образом извещённые о месте и времени рассмотрения дела № А 21-07/11, на рассмотрение дела не явились.

ООО «Северное ЖКХ» в силу ч. 2 ст. 50 Гражданского кодекса Российской Федерации и по определению, данному в ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции», является хозяйствующим субъектом.

Основанием для возбуждения дела послужило заявление Администрации МО ГО «Воркута» (далее – Заявитель) от 21.06.2011 № 07-2811 (вх. № 3105 от 27.06.2011).

2. ООО «Северное ЖКХ» приказом Коми УФАС России № 27 от 21.02.2011 включено в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующим положения

хозяйствующих субъектов, по позиции управление многоквартирными домами на территории поселка городского типа «Северный» МО ГО «Воркута» Республики Коми, код ОКВЭД 70.32.1, доля более 50 %.

3. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, пришла к нижеследующим выводам.

3.1. Согласно Уставу, выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности ООО «Северное ЖКХ» является управление эксплуатацией жилого фонда.

В соответствии с Распоряжением Главы МО ГО «Воркута» от 27.12.2007 № 793 с 01.01.2008 ООО «Северное ЖКХ» управляло многоквартирными домами в поселке Северный, в том числе №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной.

3.2. Согласно п.п. 29, 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила):

- плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

- при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Согласно ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за помещение для собственников помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной включает в себя плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – плата).

В соответствии со ст. 156 ЖК РФ 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, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. 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.

Комиссией установлено, что Прокуратура города Воркуты в интересах неопределенного круга лиц обратилась в Воркутинский городской суд с иском к ООО «Северное ЖКХ» о понуждении произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Воркутинский городской суд в решении от 19.08.2010 по делу № 2-4642/2010 указал на то, что действующим законодательством управляющая организация не вправе определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в случае, когда способ управления многоквартирным домом собственниками определен, размер платы установлен общим собранием собственников помещений. Ни нормами жилищного законодательства, ни договором управления многоквартирными домами не предусмотрено право управляющей организации в одностороннем порядке изменять плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При этом судом установлено, что в силу распоряжения Главы городского округа «Воркута» от 27.12.2007 № 793 «Об управлении многоквартирными домами, расположенными на территории МО ГО «Воркута» в поселке Северный» с 01 января 2008 года на основании решений общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории МО ГО «Воркута» в поселке Северный, выбрана управляющая организация ООО «Северное ЖКХ» по управлению многоквартирными домами №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина; №№ 1,1«а»,3,3«а»,3«б»,5,7,9 по ул. Цементнозаводской; №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса; №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23«а»,25,26 по ул. Крупской; №№ 1,1«а»,3,5,7,9,11,13,13«а»,15,19,21 по ул. Нагорная; №№ 1,2,3,4,6,8,10,12,14,16,18 по ул. Народная; №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западная; №№ 4,6 по ул. Банная; №№ 1,3 по ул. Пролетарская; №№ 5,7«а», № 9 «а» по ул. Солнечной; № 6 по ул. Учебная; № 8,10 по ул. Родниковой, № 2,3 по ул. Солнечная; № 3 по ул. Ясная.

На основании постановления Главы городского округа «Воркута» от 27.02.2009 №

145 «Об управлении многоквартирными домами» в связи с признанием открытого конкурса по отбору управляющей многоквартирными домами организацией несостоявшимся ООО «Северное ЖКХ» с 01 февраля 2009 года осуществляет управление многоквартирными домами №№ 2,4,5,18 по ул. Ватутина; № 2,7 по ул. К. Маркса; № 1 «а» по ул. Нагорная; № 3 по ул. Солнечная; №№ 20,28 по ул. Крупской.

На основании постановления Главы городского округа «Воркута» от 07.06.2010 № 820 «Об управлении многоквартирными домами» в связи с признанием открытого конкурса по отбору управляющей многоквартирными домами организацией несостоявшимся ООО «Северное ЖКХ» с 01 мая 2010 года осуществляет управление многоквартирными домами № 2,5,18 по ул. Ватутина; № 2,7 по ул. Карла Маркса; № 1 «а» по ул. Нагорная; № 14 по ул. Народная, № 3 по ул. Солнечная; №№ 20,28 по ул. Крупской, № 8 по ул. Цементнозаводская.

Между собственниками помещений многоквартирных домов и ООО «Северное ЖКХ» были заключены договоры управления многоквартирными домами от 30.11.2007 № 52, от 30.11.2007 № 60, от 30.10.2007 № 73, согласно которым ООО «Северное ЖКХ» (Управляющая компания) в течение срока действия договора за плату обязуется обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, оказывать собственникам и жильцам многоквартирных домов комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги.

В силу пункта 4.1 договоров цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, согласно Приложению № 2 к договору. Плата за помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, управление которыми ООО «Северное ЖКХ» осуществляет на основании решений общих собраний собственников помещений в таких многоквартирных домах, была установлена на общих собраниях собственников в зависимости от вида благоустройств и предусмотрена в протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, договорах управления многоквартирным домом.

На основании протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13«а»,15,19,21 по ул. Нагорная, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народная, №№ 1,3 по ул. Пролетарская, №№ 7«а»,9«а» по ул. Солнечная, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,19,21,23,23 «а»,25 по ул. Крупской, №№ 1,1«а»,3,3«а»,3«б»,5,7,9 по ул. Цементнозаводская, № 9,13,15 по ул. Юго-Западная плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов установлена в размере 21,27 руб.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах №№ 2, 3 пер. Солнечной, № 3 пер. Ясный, № 5 по ул. Солнечная, №№ 8,20,22,24 по ул. Юго-Западная, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла-Маркса, №№ 4,6 по ул. Банная, №№

8,10,11,12,13,14,15,16,22,26 по ул. Крупской плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов установлена в размере 11,64 руб.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах № 8, № 10 пер. Родниковой, № 6 по ул. Учебная плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов установлена в размере 19,41 руб.

На основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по ул. Народная плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов установлена в размере 12,92 руб.

С 01.01.2010 ООО «Северное ЖКХ» увеличило плату за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов на основании приказа Службы Республики Коми по тарифам от 09.10.2009 № 88/1 «Об установлении предельных индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по муниципальным образованиям в Республике Коми на 2010 год» (далее - Приказ).

Соответственно, плата за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов в зависимости от вида благоустройства установлена в размерах 25,96 руб., 15,94 руб., 23,76 руб., 13,74 руб.

В соответствии с пунктом 3 Приказа при неизменных наборе и объемах оказываемых услуг установлены предельные максимальные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельные максимальные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги с учетом соотношения платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги соответственно затратам на содержание и ремонт жилья и затрат на оказание коммунальных услуг по муниципальным образованиям в Республике Коми на 2010 год согласно приложению № 3 к данному Приказу.

В приложении № 3 к Приказу предусмотрены предельные максимальные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение для МО ГО «Воркута» в размере 120 %.

Приказ издан во исполнение Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Текущее содержание и ремонт жилого фонда не отнесены Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций

коммунального комплекса» к числу услуг организаций коммунального комплекса, подлежащих государственному регулированию. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения, которая, в свою очередь, наряду с платой за наем входит в состав платы за жилое помещение согласно статьям 154, 156 Кодекса.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации размер платы граждан за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (далее - размер платы граждан за жилое помещение), и размер платы граждан за коммунальные услуги, предусмотренные статьями 156 и 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, должны соответствовать предельным минимальным и (или) максимальным индексам, устанавливаемым в соответствии с настоящей статьей.

Из изложенного следует, что вышеуказанный закон не применяется к отношениям о плате за работы и услуги за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, собственники которых приняли решение о выборе способа управления домом.

Кроме того, в силу части 8 статьи 162 Кодекса изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно статье 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Судом установлено, что общее собрание собственников многоквартирных домов по вопросу изменения платы за работы и услуги за содержание, ремонт жилого помещения не проводилось, соглашения между ООО «Северное ЖКХ» и собственниками помещений многоквартирных домов по изменению условий договоров управления многоквартирными домами в части изменения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения не заключалось.

Таким образом, ООО «Северное ЖКХ» в одностороннем порядке произвело изменение размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения путем увеличения и изменение условий договора управления многоквартирными домами. При этом действующим законодательством управляющая организация не вправе определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в случае, когда способ управления многоквартирным домом собственниками определен и размер платы установлен общим собранием собственников помещений, а также не вправе изменять размер платы, установленный в результате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

На основании вышеизложенного суд пришел к выводу о том, что ООО «Северное ЖКХ», изменив размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, нарушило нормы жилищного законодательства.

Согласно пункта 2 статьи 162 Кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

При таких обстоятельствах изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения возможно только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку, как установлено выше, решения общего собрания собственников об изменении такой платы не было, увеличение платы за содержание и ремонт жилого помещения противоречит требованиям федерального законодательства

Воркутинский городской суд решением от 19.08.2010 обязал ООО «Северное ЖКХ», в том числе:

- производить начисление платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 7а,9«а» по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,19,21,23,23а,25 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 9,13,15 по ул. Юго-Западной в размере 21,27 руб./кв.м., с 01.01.2010 на период действия решений (протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирных домов;

- производить начисление платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 2,3 пер. Солнечный, № 3 пер. Ясный, № 5 по ул. Солнечной, №№ 8,20,22,24 по ул. Юго-Западная, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, № 4,6 по ул. банная, № 8,10,11,12,13,14,15,16,22,26 по ул. Крупской в размере 11,64 руб./кв.м., с 01.01.2010 на период действия решений (протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирных домов;

- производить начисление платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 8,10 пер. Родниковой, № 6 по ул. Учебной в размере 19,41 руб./кв.м., с 01.01.2010 на период действия решений (протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирных домов;

- производить начисление платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирном доме № 4 по ул. Народной в размере 12,92 руб./кв.м., с 01.01.2010 на период действия решений (протоколов) общих собраний собственников помещений многоквартирных домов;

- произвести перерасчет, начисленной за период с 01.01.2010 до вступления в законную силу решения суда, платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 7а,9«а» по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№

2,4,6,19,21,23,23а,25 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 9,13,15 по ул. Юго-Западной в размере 21,27 руб./кв.м. путем уменьшения такой платы с зачетом в счет будущих платежей;

- произвести перерасчет, начисленной за период с 01.01.2010 до вступления в законную силу решения суда, платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 2,3 пер. Солнечный, № 3 пер. Ясный, № 5 по ул. Солнечной, №№ 8,20,22,24 по ул. Юго-Западная, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла-Маркса, № 4,6 по ул. банная, № 8,10,11,12,13,14,15,16,22,26 по ул. Крупской в размере 11,64 руб./кв.м. путем уменьшения такой платы с зачетом в счет будущих платежей;

- произвести перерасчет, начисленной за период с 01.01.2010 до вступления в законную силу решения суда, платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирных домах №№ 8,10 пер. Родниковой, № 6 по ул. Учебной в размере 19,41 руб./кв.м. путем уменьшения такой платы с зачетом в счет будущих платежей;

- произвести перерасчет, начисленной за период с 01.01.2010 до вступления в законную силу решения суда, платы за услуги и работы по содержанию и ремонту жилых домов в многоквартирном доме № 4 по ул. Народной в размере 12,92 руб./кв.м. путем уменьшения такой платы с зачетом в счет будущих платежей.

Таким образом, ООО «Северное ЖКХ» предъявило к оплате плату за содержание и ремонт помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной поселка Северный МО ГО «Воркута» поселка Северный МО ГО «Воркута», сверх платы, определенной собственниками жилых помещений указанных многоквартирных домов.

ООО «Северное ЖКХ» в качестве доводов, подтверждающих правомерность действий по увеличению размера платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной поселка Северный МО ГО «Воркута» письмом от 02.09.2011 № 04/09 (вх. № 4450 от 05.09.2011) указало на то, что плата за содержание и ремонт помещений, установленная собственниками жилых помещений, в том числе в указанном доме, не покрывала финансовые затраты Общества по управлению многоквартирными домами в виду ежегодного увеличения тарифов на энергоресурсы, цен на ГСМ, строительные и другие материалы.

Поскольку ни нормами жилищного законодательства, ни договорами управления многоквартирными домами не предусмотрено право управляющей организации в одностороннем порядке изменять плату за содержание и ремонт жилого

помещения данный довод подлежит отклонению.

Согласно абз. 2 ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускается использование гражданских прав в целях злоупотребления доминирующим положением на рынке.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением Арбитражными судами антимонопольного законодательства» исходя из системного толкования положений ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 3, 10 Федерального закона «О защите конкуренции» для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, в том числе ущемления интересов других лиц. В отношении действий (бездействия), прямо поименованных в ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции», наличие или угроза наступления соответствующих последствий предполагается и не требует доказывания антимонопольным органом.

Действия ООО «Северное ЖКХ», занимающего доминирующее положение на рынке услуги по управлению многоквартирными домами на территории пгт Северный МО ГО «Воркута» Республики Коми, в части установления и предъявления в 2010 году платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной поселка Северный МО ГО «Воркута» Республики Коми, в размере, превышающем размер платы, установленный собственниками жилых помещений в указанных многоквартирных домах, противоречат требованиям ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» и приводят или могут привести к ущемлению интересов собственников жилых помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной поселка Северный МО ГО «Воркута» Республики Коми.

Из материалов антимонопольного дела № А 21-07/11 не усматривается обстоятельств, как исключаящих возможность соблюдения ООО «Северное ЖКХ» требований антимонопольного законодательства, так и свидетельствующих о принятии ООО «Северное ЖКХ» всех зависящих от него мер по соблюдению

требований антимонопольного законодательства.

Рассматриваемое нарушение стало возможным по причине отсутствия должного контроля со стороны руководства ООО «Северное ЖКХ» за соблюдением Федерального закона «О защите конкуренции». Приказом № 2-к от 23.11.2009 генеральным директором ООО «Северное ЖКХ» назначен <...>.

Таким образом, вина ООО «Северное ЖКХ», должностного лица ООО «Северное ЖКХ» в нарушении требований ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» является установленной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Северное ЖКХ», занимающее доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории поселка городского типа «Северный» МО ГО «Воркута» Республики Коми, нарушившим ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» в части совершения действий, выразившихся в:

установлении и предъявлении в 2010 году платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной, в размере, превышающем размер платы, установленный собственниками жилых помещений в указанных многоквартирных домах, что приводит или может привести к ущемлению интересов собственников жилых помещений в многоквартирных домах №№ 1,3,5,7,9,11,13,13а,15,19,21 по ул. Нагорной, №№ 1,2,3,6,8,10,12,16,18 по ул. Народной, №№ 1,3 по ул. Пролетарской, №№ 5,7а,9 по ул. Солнечной, №№ 1,3,7,9,11,13,20,21,22 по ул. Ватутина, №№ 2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,19,21,22,23,23а,25,26 по ул. Крупской, №№ 1,1а,3,3а,3б,5,9 по ул. Цементнозаводской, №№ 8,9,13,15,20,22,24 по ул. Юго-Западной, №№ 2,3 по пер. Солнечному, № 3 по пер. Ясному, №№ 1,3,10,12,14 по ул. Карла Маркса, №№ 4,6 по ул. Банной, №№ 8,10 по пер. Родниковому, № 6 по ул. Учебной поселка Северный МО ГО «Воркута» Республики Коми.

2. Выдать ООО «Северное ЖКХ» предписание о недопущении действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № А 21-07/11 уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России для возбуждения в отношении ООО «Северное ЖКХ», должностного лица ООО «Северное ЖКХ» дела об административном правонарушении, предусмотренном статьёй 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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

Управление Федеральной антимонопольной службы по республике Коми

Предписание

13 декабря 2011 года

№ 02-01 | 8761

Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>.

Руководствуясь статьей 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 13 декабря 2011 года по делу № А 21-07/11 о нарушении ООО «Северное ЖКХ» (169905, г. Воркута, ул. Усинская, д. 21а,) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Северное ЖКХ» не допускать действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства, а именно: не допускать установление и предъявление платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в размере, превышающем размер платы, установленный собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществляется ООО «Северное ЖКХ».

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечания.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 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.