

РЕШЕНИЕ

по делу № 444-ФАС52-ТР-10-04/03 - 10

о нарушении антимонопольного законодательства

26 августа 2010 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – комиссия) в составе:

<...>

с участием:

<...>

рассмотрев дело № 444-ФАС52-ТР-10-04/03-10 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Наш Дом» (603004, г. Нижний Новгород, пр-т Молодёжный, д. 2) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области (далее – Управление, антимонопольный орган) поступило заявление жителей г. Нижнего Новгорода <...> (далее – заявители) на действия общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», место нахождения: 603004, г. Нижний Новгород, пр-т Молодёжный, д.2, ИНН 5256051910 (далее – ООО «Наш Дом», ответчик).

По мнению заявителей, ООО «Наш Дом», являющееся домоуправляющей компанией многоквартирного дома, в котором проживают заявители, установило необоснованно высокие цены на услуги по отключению (на несколько часов) и последующему включению на стояке жилого дома холодной воды, горячей воды и отопления (далее – услуга).

При этом, как следует из обращения заявителей, плата за услуги взимается с них как в случаях отключения воды на стояке для устранения аварийных ситуаций, так и в случаях замены энергопринимающих устройств (радиатора отопления, полотенцесушителя) по заявке (по инициативе) собственников жилого помещения.

В ходе рассмотрения документов и материалов, поступивших в Управление, в действиях ООО «Наш Дом» обнаружены признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившиеся в установлении, поддержании ООО «Наш Дом» монопольно высокой цены на услуги по отключению (включению) стояков горячего водоснабжения (далее – ГВС), холодного водоснабжения (далее – ХВС) и отопления.

Руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 39 Федерального закона «О защите конкуренции», антимонопольный орган принял решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО «Наш Дом», о чём на основании части 4 статьи 44 поименованного закона Управлением издан приказ от 31.03.2010 №293 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства».

На заседании комиссии заявители поддержали требования, изложенные в заявлении.

Представители ООО «Наш Дом» нарушение антимонопольного законодательства путем установления, поддержания монопольно высокой цены на услуги по отключению (включению) стояков ГВС, ХВС и отопления не признали, дело просили прекратить в связи с отсутствием в действиях общества названного нарушения антимонопольного законодательства.

Изучив материалы дела, обсудив доводы заявителей и возражения ответчика, исследовав имеющиеся в деле доказательства, комиссия приходит к следующим выводам.

Статья 162 Жилищного кодекса определяет, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (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,

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении 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» (далее – Правила содержания общего имущества).

Частью 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в частности, установление, поддержание монопольно высокой цены товара.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона «О защите конкуренции» монопольно высокой ценой товара является цена, установленная занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом, если:

1) эта цена превышает цену, которую в условиях конкуренции на товарном рынке, сопоставимом по количеству продаваемого за определенный период товара, составу покупателей или продавцов товара (определяемому исходя из целей приобретения или продажи товара) и условиям доступа (далее - сопоставимый товарный рынок), устанавливают хозяйствующие субъекты, не входящие с покупателями или продавцами товара в одну группу лиц и не занимающие доминирующего положения на сопоставимом товарном рынке;

2) эта цена превышает сумму необходимых для производства и реализации такого товара расходов и прибыли.

Цена товара не признается монопольно высокой, если она не соответствует хотя бы одному из указанных в части 1 настоящей статьи критериев.

В ходе рассмотрения данного дела комиссией в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденном приказом ФАС России от 25.04.2006 № 108, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утвержденным приказом ФАС России от 17.01.2007 № 5, проведен анализ товарного рынка оказания услуги по отключению и включению стояков горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и отопления в жилом доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Комсомольская, д.40.

При проведении указанного анализа в качестве продуктовых границ рассматриваемого товарного рынка определены услуги по отключению (включению) стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и отопления, оказываемые собственникам помещений многоквартирного дома №40 по ул. Комсомольской города Нижнего Новгорода. За географические границы рассматриваемого рынка приняты границы земельного участка (территории), определяемые внешней границей стены данного многоквартирного дома.

В ходе анализа, исходя из особенностей рассматриваемого товарного рынка, определенных продуктовыми и географическими границами, установлено, что данный товарный рынок является локальным (обособленным), который ограничен по составу действующих на нем хозяйствующих субъектов - одним продавцом (домоуправляющей организацией – ООО «Наш Дом») и ограниченной группой покупателей (собственниками помещений в данном многоквартирном доме).

По результатам указанного анализа, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции», антимонопольным органом сделан вывод о том, что ООО «Наш Дом» занимает доминирующее положение на локальном (обособленном) рынке оказания услуг по отключению (включению) стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и отопления в многоквартирном доме №40 по ул. Комсомольской города Нижнего Новгорода в географических границах земельного участка (территории), определяемого внешней границей стены многоквартирного дома, находящегося по адресу: улица Комсомольская дом №40 города Нижнего Новгорода; доля ООО «Наш Дом» на данном рынке составляет 100%.

Результаты исследования товарного рынка изложены в Аналитическом отчете, приобщенном к материалам дела.

Таким образом, действия ООО «Наш Дом» должны соответствовать требованиям части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите

конкуренции».

ООО «Наш Дом» представило в материалы дела типовой договор управления многоквартирным домом, рекомендованный администрацией города Нижнего Новгорода для заключения между собственниками помещений в многоквартирных домах и домоуправляющими компаниями, который заключается ООО «Наш Дом» с собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

В соответствии с указанным договором управляющая организация (ООО «Наш Дом») по заданию собственника в течение указанного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовывать предоставление собственнику коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а собственник обязуется оплачивать указанные услуги.

Обязанности управляющей организации определены, в частности пунктом 2.1.1. данного договора.

Пунктом 2.2.9. договора установлено, что управляющая многоквартирным домом организация (ООО «Наш Дом») вправе предоставлять иные услуги, не оговоренные в пункте 2.1.1. договора, за отдельную плату в соответствии с утвержденным в управляющей организации прейскурантом цен.

Приказом генерального директора ООО «Наш Дом» от 25.12.2008 №399 «Об утверждении прейскуранта цен» введен в действие с 01 января 2009 года Прейскурант на сантехнические, электротехнические и отделочные услуги по заявкам населения (за счет средств населения, без стоимости материалов).

Плата за предоставление услуг на 2009 год установлена пунктами 36-39 названного Прейскуранта в следующих размерах:

- отключение стояков водоснабжения ГВС, ХВС (за 1 стояк) – 130 рублей;
- включение стояков ГВС, ХВС (за 1 стояк) – 130 рублей;
- отключение 1 стояка отопления – 210 рублей;
- включение 1 стояка отопления – 210 рублей.

При анализе приведенных цен на услуги с точки зрения их соответствия части 1 статьи 6 Федерального закона «О защите конкуренции» комиссия антимонопольного органа полагает обратить внимание на следующие обстоятельства.

Согласно калькуляциям на проведение работ в связи с отключением (включением) стояков ГВС, ХВС и на проведение работ в связи с отключением стояков отопления в себестоимость данных услуг ООО «Наш Дом» включены следующие затраты (сведения приведены в таблице №1 и в таблице №2):

Таблица №1

Калькуляция на проведение работ в связи с отключением (включением) стояков ГВС, ХВС

№№ п/п	Наименование затрат	Стоимость, руб.	Доля в цене услуги, %
1	Основная заработная плата*	<...>	<...>
2	Налоги (ЕСН)	<...>	<...>
3	Накладные расходы (78%)	<...>	<...>
4	ИТОГО:	<...>	<...>
5	Рентабельность (7,3%)	<...>	<...>
6	ВСЕГО:	<...>	<...>
7	НДС	<...>	<...>
8	ВСЕГО с НДС:	<...>	<...>

Таблица №2

Калькуляция на проведение работ в связи с отключением (включением) стояков отопления

№№ п/п	Наименование затрат	Стоимость, руб.	Доля в цене услуги, %
1	Основная заработная плата	<...>	<...>

2	Налоги (ЕСН)	<...>	<...>
3	Накладные расходы (78%)	<...>	<...>
4	ИТОГО:	<...>	<...>
5	Рентабельность (7,3%)	<...>	<...>
6	ВСЕГО:	<...>	<...>
7	НДС	<...>	<...>
8	ВСЕГО с НДС:	<...>	<...>

Основной статьёй затрат при расчете стоимости услуг являются расходы на основную заработную плату с начислениями – <...>.

Расчеты заработной платы на оказание данных услуг приведены в таблицах №3 и №4.

Таблица №3

Расчет заработной платы на проведение работ в связи с отключением (включением) стояков ГВС, ХВС

	Часовая тарифная ставка, руб.	Доплата за профмастерство, руб. (15%)	Премия, %	Временные затраты (часов)	Сумма, руб.
Слесарь-сантехник	53,9		60	0,33	28,459
Слесарь-сантехник	37,97	8,7	60	0,33	21,792
ИТОГО:					50,25

Таблица №4

Расчет заработной платы на проведение работ в связи с отключением (включением) стояков отопления

	Часовая тарифная ставка, руб.	Доплата за профмастерство, руб. (15%)	Премия, %	Временные затраты (часов)	Сумма, руб.
Слесарь-сантехник	53,9		60	0,533	45,966
Слесарь-сантехник	37,97	8,7	60	0,533	35,219
ИТОГО:					81,18

Анализ приведенных расчетов показывает, что квалификационный состав исполнителей (количество слесарей-сантехников) определен на основе Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих (выпуск 69), утвержденного постановлением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам и ВЦСПС от 18.09.1984 №272/17-70.

Комиссией установлено также, что технология отключения и включения стояка ГВС, ХВС включает в себя закрытие и последующее открытие (как правило, через несколько часов) вентилей, а также последующую проверку работы системы с осмотром состояния запорной арматуры, креплений на отсутствие течи воды после повторного включения. По технологии отключения и включения стояка отопления предусматривается также слив воды из системы отопления, последующее её заполнение с устранением завоздушенных участков, то есть повторный запуск системы отопления.

Временные затраты на оказание услуг рассчитаны в соответствии с имеющимися в отрасли типовыми нормами, с учетом соблюдения условий труда, предусмотренных Правилами техники безопасности при эксплуатации теплотребляющих установок и тепловых сетей потребителей, утвержденных Госэнергонадзором 07.05.1992 (в редакции письма Минтопэнерго РФ от 25.12.1994 №42-

6/40-ЭТ) и не превышают показатели, подтвержденные наблюдательными листами индивидуальных фотографий рабочего дня, представленными ООО «Наш Дом».

При рассмотрении комиссией доли накладных расходов в структуре затрат на оказание услуг (<...>) установлено, что величина накладных расходов не превышает нормативов (по видам ремонтно-строительных работ), рассчитанных в соответствии с Методическим указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденных постановлением Госстроя РФ от 12.01.2004 №6 (с учетом письма Росстроя от 31.01.2005 №ЮТ-260/06) для внутренних санитарно-технических работ – от <...> до <...>.

Комиссией также установлено, что уровень рентабельности, учтенный при расчете цены услуг, не превышает размер, установленный пунктом 2.1. Отраслевого тарифного соглашения по организациям жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области на период с 01.01.2008 по 31.12.2010 (зарегистрировано 23.05.2007 №3), – <...>.

Таким образом, представленные ООО «Наш Дом» доказательства свидетельствуют о том, что цена на услуги по отключению (на несколько часов) и последующему включению на стояке жилого дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Комсомольская, д.40, холодной воды, горячей воды и отопления не превышает сумму необходимых для производства (оказания) данной услуги и реализации такой услуги расходов и прибыли.

При таких условиях установленные ООО «Наш Дом» цены на указанные услуги не являются монопольно высокими.

В совокупности изложенные фактические обстоятельства и их правовая оценка свидетельствуют об отсутствии в действиях ООО «Наш Дом» нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» путем установления, поддержания монопольно высокой цены на услуги по отключению (включению) стояков горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и отопления, оказываемые в жилом доме, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, улица Комсомольская, дом №40.

С учетом изложенного, руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, статьёй, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

решила:

1. Прекратить рассмотрение дела №444-ФАС52-ТР-10-04/03-10 о нарушении части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции» в отношении общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом» (603004, г.Нижний Новгород, пр-т Молодежный, д.2, ИНН 5256051910) в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).