

РЕШЕНИЕ

05 мая 2014 г.

Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «17» апреля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «05» мая 2014 года.

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

<...> – руководителя управления, председателя Комиссии,

<...> – начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии,

<...> – главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии,

<...> – ведущего специалиста - эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии,

при участии

заявителей: гражданки К<...>., О<...>.

со стороны:

- ООО Управляющая компания «Промжилсервис»:

<...> – представитель по доверенности от 20.01.2014 г. б/н;

<...> на заседание Комиссии не явился. В материалах дела имеются доказательства его надлежащего извещения.

рассмотрев дело № 2-03/08-2014 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Промжилсервис» (ИНН 5836632820, ОГРН 1085836004143, г. Пенза, ул. Дзержинского, 4, оф. 504) (далее – ООО УК «Промжилсервис») пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

установила:

В Пензенское УФАС России обратились жители (от 18.12.2013 вх. № 3506) дома № 4 по ул. Калинина г. Пенза на действия управляющей организации ООО УК «Промжилсервис» по вопросу обоснованности расчета платы за услугу по вывозу ТБО (твердые бытовые отходы).

31.03.2014 года в Пензенское УФАС России поступило заявление от жителей дома № 4 по ул. Калинина, направленное из Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, по вопросу

взимания комиссионного сбора в размере 3 %.

Приказом Пензенского УФАС России от 18.03.2014 г. № 49 ООО Управляющая компания «Промжилсервис» 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» (далее – Реестр) с долей более 50 % на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами (код ОКВЭД 70.32.1), с географическими границами в пределах обслуживаемой управляющей организацией территории (месторасположения домов) в г. Пенза.

ООО Управляющая компания «Промжилсервис» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, с географическими границами в пределах обслуживаемой управляющей организацией территории (месторасположения домов) в г. Пенза.

Из представленных ООО УК «Промжилсервис» документов Пензенским УФАС России установлено, что ООО УК «Промжилсервис», являющееся управляющей организацией в доме № 4 по ул. Калинина, в счет-квитанциях на оплату жильцам вышеуказанного дома помимо платы «за тех. содержание и обслуживание» и платы за коммунальные услуги («Отопление», «ГВС», «ХВС», «Водоотведение») выставляет плату за «Лифт», «Очистку», «Обслуживание ИТП», «Квитанция», «Комиссионный сбор».

Приказом Пензенского УФАС России от 18.03.2014 г. № 50 в отношении ООО Управляющая компания «Промжилсервис» возбуждено дело по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Определением от 19.03.2014 г. дело № 2-03/08-2014 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 17.04.2014 г.

На заседании Комиссии Заявители поддержали требования, изложенные в заявлении, пояснив, что договор на управление многоквартирным домом № 4 по ул. Калинина между ООО УК «Промжилсервис» и жителями данного дома заключался не на общем собрании. Жильцов дома вызывали персонально в управляющую компанию и просили в срочном порядке подписать договор на управление для того, чтобы обеспечить дом коммунальными ресурсами. Вышеуказанный договор на момент его подписания не содержал никаких приложений и расшифровки, что именно будет содержать тариф на содержание и обслуживание дома.

Представитель Ответчика по делу не согласился с тем, что в действиях ООО Управляющая компания «Промжилсервис» содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства. Пояснила, что, когда заключался договор на управление многоквартирным домом, был утвержден тариф на содержание и обслуживание в размере 7 руб. с кв.м., что является в данный момент минимальным по г. Пенза. Кроме того, тариф на содержание и обслуживание вышеуказанного дома с момента его утверждения в 2011 году не увеличивался. Жителям предлагалось увеличить тариф, включив в него указанные услуги, но никто из жильцов не выступил инициатором. Поэтому у управляющей организации не было возможности изменить тариф на содержание и ремонт многоквартирного

ДОМА.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

На основании протокола заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома от 25.06.2011 г. № 1 между жителями дома № 4 по улице Калинина и ООО Управляющая компания «Промжилсервис» заключен договор от 05.07.2011 г. № 52 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома. В соответствии с указанным договором ООО УК «Промжилсервис» принимает на себя обязательство по управлению многоквартирным домом, в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций, заключение с ними договоров от имени и за счет собственников.

Согласно вышеуказанному протоколу заочным собранием собственников был установлен размер платы на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома управляющей компаний ООО УК «Промжилсервис» в размере 7 руб. 00 коп.

На основании указанного договора и в соответствии с пунктами 9 и 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, между ООО УК «Промжилсервис» и ООО «Управление благоустройства и очистки города Пензы» заключен договор от 21.07.2011 № 396Ж на вывоз и размещение ТБО.

В течение 2012 года между ООО УК «Промжилсервис» и ООО «Управление благоустройства и очистки города Пензы» договор на вывоз и размещение ТБО был перезаключен (от 25.01.2012 № 2040В, от 09.04.2012 № 2040В, от 30.05.2012 № 2040В, от 27.06.2012 № 2040В, от 11.07.2012 № 2040В) в связи с изменением объемов вывозимых ТБО.

В настоящий момент вывоз и размещение ТБО для нужд многоквартирного дома № 4 по ул. Калинина осуществляется на основании договора между ООО УК «Промжилстрой» и ООО «Управление благоустройства и очистки города Пензы» от 11.07.2012 № 2040В.

В силу части 3 статьи 30 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным [законом](#) или договором.

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила № 491).

Согласно подпункту «д» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя в том числе сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

В соответствии с пунктом 28 Правил № 491 Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности.

На основании части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с частью 7 статьи 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.

Из вышеизложенного следует, что плата за услугу по сбору и вывозу ТБО входит в состав платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, размер которой определяется в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ.

Однако, в представленных счет-квитанциях, выставляемых на оплату жителям многоквартирного дома № 4 по ул. Калинина (далее – квитанции), плата за вывоз ТБО (графа «Очистка») отражена отдельной графой.

Из письменных пояснений ООО УК «Промжилсервис» от 22.10.2013 вх. № 2704

установлено, что начисление платы за вывоз ТБО собственникам помещений в доме № 4 по ул. Калинина производится с ноября 2012 года.

Также в Квитанциях плата за техническое содержание лифта (графа «Лифт»), обслуживание индивидуального теплового пункта (графа «Обслуживание ИТП») отражены отдельными графами.

Согласно Приложению № 1 к договору управления вышеуказанного многоквартирного дома в состав общего имущества многоквартирного дома включен лифт и тепловой пункт.

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за «лифт» и «обслуживание ИТП» должна содержаться в плате за содержание и ремонт общего имущества.

При этом, согласно договору от 05.06.2011 г. № 52 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, услуги по содержанию, ремонту имуществом и управление общим имуществом многоквартирного дома включены в тариф на услугу по управлению многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения заявления установлено, что ООО УК «Промжилсервис» в Квитанциях ежемесячно взимает с жителей вышеуказанного многоквартирного дома комиссионный сбор в размере 3% от общей стоимости выставяемой платы за жилищно-коммунальные услуги и стоимость квитанции в размере 4 рублей.

В письменных пояснениях от 05.03.2014 вх № 748 ООО УК «Промжилсервис» указало, что основанием для взимания комиссионного сбора является агентский договор с ООО УК «Надежда+» (от 01.10.2009 № 12-НАД+/ЮР-09). В соответствии с указанным договором ООО УК «Надежда+» за вознаграждение оказывает услуги, в том числе и по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, изготовление счетов-квитанций, ведение учета расчетов с жителями. Оплата вознаграждения за оказание услуг ООО УК «Надежда+» осуществляется из графы в счетах-квитанциях жителями вышеуказанного многоквартирного дома.

При этом, согласно договору от 05.06.2011 г. № 52 услуги по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности, работа с должниками, проведение текущей сверки расчетов включены в тариф на услугу по управлению многоквартирным домом.

Из указанного следует, что ООО УК «Промжилсервис», осуществляющее управление многоквартирным домом № 4 по ул. Калинина, в счет-квитанциях, предъявляемых на оплату жителям вышеуказанного многоквартирного, самостоятельно установило плату на услуги за «Лифт», «Очистку», «Обслуживание ИТП», «Квитанция», «Комиссионный сбор», которая должна быть включена в тариф на содержание и ремонт жилого помещения (графа «тех. содержание и ремонт»), утверждаемый в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ на общем собрании собственников многоквартирного дома, тем самым нарушило установленный нормативно-правовыми актами порядок ценообразования.

Указанные действия ООО УК «Промжилсервис» привели к тому, что собственники квартир были лишены возможности реализации своих законных прав по определению и утверждению экономически обоснованной платы за содержание и ремонт жилого помещения («тех. содержание и ремонт»), включающей расходы по

обслуживанию общего имущества (обслуживание лифта и ИТП, вывоз ТБО) и расходы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги (комиссионный сбор и изготовление квитанций), что повлекло ущемление интересов жителей дома № 4 по ул. Калинина.

Согласно пункту 10 части 1 статьи 10 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 том числе нарушение установленного нормативно-правовыми актами порядка ценообразования.

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО УК «Промжилсервис», выразившиеся в нарушении установленного нормативно-правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании платы за жилищно-коммунальные услуги с жителей многоквартирного дома № 4 по ул. Калинина, как злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке и нарушение требований пункта 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать действия Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Промжилсервис» (ИНН 5836632820, ОГРН 1085836004143, г. Пенза, ул. Дзержинского, 4, оф. 504), выразившиеся в нарушении установленного нормативно-правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании платы за жилищно-коммунальные услуги с жителей многоквартирного дома № 4 по ул. Калинина, которое повлекло ущемление интересов жителей указанного дома, злоупотреблением доминирующим положением на товарном рынке и нарушением пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Промжилсервис» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.