

РЕШЕНИЕ

по делу №14 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «11» ноября 2013г.

В полном объеме решение изготовлено «12» ноября 2013г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 14 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (183052 г. Мурманск, ул. Героев Рыбачьего д. 11) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ущемлении интересов жильцов домов № 31 по пр. Ледокольный и № 33 по ул. Зои Космодемьянской путем установления в одностороннем порядке и взимания размера платы за содержание и ремонт помещений в вышеуказанных многоквартирных домах города Мурманска,

УСТАНОВИЛА:

В Мурманское УФАС России поступили коллективные заявления жильцов многоквартирных домов по ул. Зои Космодемьянской 33 и пр.Ледокольный 31 по факту повышения управляющей компанией ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» платы за содержание и ремонт общего имущества без принятия собственниками помещений в данных домов соответствующего решения.

По результатам рассмотрения указанных заявлений в действиях ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» было обнаружено нарушение установленного нормами Жилищного кодекса Российской Федерации порядка ценообразования при установлении и взимании платы за оказанные в период с января 2011 по январь 2012 года услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных в городе Мурманске по адресам ул. З.Космодемьянской 33 и пр.Ледокольный 31, в которых не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, в результате чего Мурманским УФАС России было возбуждено дело №14 о нарушении антимонопольного законодательства.

Установлены следующие обстоятельства дела.

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Мурманск, ул. З.Космодемьянской 33, на основании договора управления от 23.05.2008 г., осуществляло ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания», которое было выбрано в результате общего собрания собственников жилья,

проведенного 23 мая 2008 года.

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Мурманск, пр.Ледокольный 31, на основании договора управления от 23.05.2008 г., осуществляло ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания», которое было выбрано в результате общего собрания собственников жилья, проведенного 23 мая 2008 года.

Протоколами общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресам ул. З.Космодемьянской 33 и пр.Ледокольный 31 утверждена плата за содержание и ремонт общего имущества в размере 22,43 руб. за 1 кв.м.

Управлением выявлено, что согласно единым платежным документам на оплату коммунальных платежей за январь 2011 года ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» определило плату за содержание и ремонт общего имущества с собственников помещений в размере 25,57 руб. за 1 кв. м., в январе 2012 года плата за указанную услугу составила 27,08 руб. за 1 кв. м.

Указанные размеры платы за содержание и ремонт подтверждаются счетами-квитанциями ЕПД за период с февраля 2011 по январь 2012 года, выставленными собственникам (нанимателям), проживающим в вышеуказанных домах.

Как следует из материалов дела, вопрос о повышении тарифа собственниками помещений в указанных многоквартирных домах не решался. Протоколы решений собственников о повышении тарифа отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА](#).

В силу части 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.

В силу частей 1 и 4 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного

самоуправления.

В соответствии с частью 2 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных [ДОКУМЕНТОВ](#), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Взимание ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» увеличенного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения подтверждается счетами-квитанциями, что свидетельствует о нарушении Обществом определенного частью 7 статьи 156 ЖК РФ порядка ценообразования.

Часть 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещает действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемлении интересов других лиц, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования (пункт 10).

Из смысла указанной нормы следует, что для признания нарушения необходимо установить следующие квалифицирующие признаки:

- наличие доминирующего положения хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара;
- злоупотребление доминирующим положением на данном рынке (в рамках рассмотрения настоящего дела – нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования).

В соответствии со статьей 5 Закона о защите конкуренции доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50 процентов.

Для установления доминирующего положения ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» на рынке по управлению многоквартирными домами Мурманским УФАС России были проведены следующие исследования:

- о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Мурманск пр. Ледокольный д. 31;
- о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Мурманск ул.З.Космодемьянской д.33.

В результате указанных исследований установлено, что ООО «Мурманская управляющая Жилищно-сервисная компания» занимает доминирующее положение с долей 100% на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирным домом жильцам в границах многоквартирного дома по адресу г. Мурманск, пр. Ледокольный д. 31 и ул.З.Космодемьянской д.33, управление которыми осуществляет Общество.

Таким образом, ввиду того, что собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют возможность получать услуги по управлению многоквартирным домом

исключительно в границах многоквартирного дома, в котором они проживают, и не имеют этой возможности за его пределами (поскольку это экономически и технически нецелесообразно), Мурманское УФАС России сузило географические границы товарного рынка, на котором действует ООО «Мурманская управляющая Жилищно-сервисная компания», до границ одного конкретного многоквартирного дома в целях установления доминирующего положения управляющей компании, что позволило применить в отношении Общества статью 10 Закона о защите конкуренции.

Однако такой подход Мурманского УФАС России по изучению рынка по предоставлению услуг по управлению многоквартирными домами в границах одного многоквартирного дома был оспорен в судебном порядке в рамках обжалования решения и предписание антимонопольного органа, вынесенных в отношении ЗАО «УК Мурманремстрой» по факту нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования путём одностороннего установления и взимания платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

В связи с этим, на основании пункта 1 части 3 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела №14 было приостановлено до вступления в силу решения суда по делу, содержащему аналогичные рассматриваемым обстоятельства.

Арбитражный суд Мурманской области признал незаконными решение и предписание Мурманского УФАС России, вынесенные в отношении ЗАО «УК «Мурманремстрой». В ходе судебного разбирательства суд пришёл к выводу, что сужение антимонопольным органом географических границ товарного рынка услуг по управлению многоквартирным домом (т.е. границ территории, на которой потребители приобретают или имеют экономическую, техническую или иную возможность приобрести товар (услугу)) до границ конкретного дома противоречит положениям жилищного законодательства. Суд указал, что участники договора управления многоквартирным домом являются равноправными; собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно контролировать его исполнение контрагентом (управляющей компанией) и принимать меры в связи с нарушением управляющей организацией положений договора и действующего законодательства, а также оплачивать стоимость предоставляемых управляющей организацией услуг исходя из условий заключенного договора. Также собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Суд посчитал, что один лишь факт заключения договора управления не может свидетельствовать о безусловном признании управляющей организацией занимающей доминирующее положение на рынке оказания услуг по управлению конкретным многоквартирным домом.

Арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций признали вышеизложенные выводы Арбитражного суда Мурманской области законными и обоснованными. На сегодняшний день имеется окончательный судебный акт,

вступивший в законную силу.

Мурманским УФАС России с целью оценки состояния конкурентной среды на рынке по управлению многоквартирными домами, а также установления долей управляющих организаций на указанном товарном рынке проведен анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования город Мурманск Мурманской области.

Аналитический отчет подготовлен в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 (зарегистрирован в Минюсте РФ 02.08.2010 №18026).

В ходе проведения анализа состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования город Мурманск Управлением проведены следующие мероприятия:

- установлен временной интервал исследования товарного рынка:

период, за который была проанализирована информация о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по управлению МКД являлся 2011 год, а также период с 01.01.2012 по 01.04.2012.

- установлены продуктовые границы товарного рынка:

комплекс услуг по управлению многоквартирными домами;

- установлены географические границы товарного рынка:

анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами проведен в границах муниципального образования город Мурманск;

- установлен состав хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом товарном рынке:

участниками рынка услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования город Мурманск являлись 34 хозяйствующих субъекта;

- определен объем товарного рынка:

общий объем изучаемого рынка услуг составил 6434,38 тыс. м²;

- определены доли хозяйствующих субъектов:

в результате исследования информации, полученной от хозяйствующих субъектов – участников изучаемого рынка, установлено, что на данном товарном рынке отсутствуют хозяйствующие субъекты, занимающие доминирующее положение, поскольку доля каждого из них не превышает 50% от общего объема товарного рынка.

В ходе изучения состояния конкурентной среды установлено, что доля ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования город Мурманск не превышает 18 процентов от общего объема

товарного рынка.

Таким образом, по результатам изучения состояния конкурентной среды доминирующее положение ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования город Мурманск не установлено, то есть отсутствует главный квалифицирующий элемент для признания Общества злоупотребившим своим доминирующим положением.

Учитывая вышеизложенное, факт нарушения ООО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции Комиссией в ходе рассмотрения дела не установлен.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Дело № 14 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (183052 г. Мурманск, ул. Героев Рыбачьего д. 11) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

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