

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 4 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "12" апреля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено "25" апреля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя Комиссии – и.о. руководителя УФАС по Мурманской области А.Н.Плетешкова; членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С.; главного специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Басавиной О.А., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Рединой Е.Н., специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Ивановой Е.А., в отсутствие представителя ООО «Октябрьское ЖЭУ» и в отсутствие заявителя гр. <О...>, рассмотрев материалы дела № 4 возбуждённого в отношении ООО «Октябрьское ЖЭУ» (адрес: 183025, г. Мурманск, ул. Тарана, д.9) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступило заявление (вх. №7824 от 17.10.2011 г.) от инициативной группы жильцов - собственников жилья многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, кв. <...> (далее – заявители) на неправомерные действия ООО «Октябрьское ЖЭУ» (далее — управляющая компания, ответчик, общество), выразившиеся в злоупотреблении доминирующим положением путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании с июля 2011 г. размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Заявители указали, что управление многоквартирным домом,

расположенном по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45 осуществляет ООО «Октябрьское ЖЭУ». Согласно договору управления многоквартирным домом от 03.09.2010 г., заключенного с собственниками жилья многоквартирного дома, расположенного в г. Мурманске по ул. Карла Маркса, д. 45, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен на общем собрании собственников помещений в размере 22,15 рубля за 1 кв.м.

С июля 2011 года ООО «Октябрьское ЖЭУ» установило в одностороннем порядке плату за содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в размере 25,45 рублей с 1 кв. м. При этом, общее собрание собственников помещений не проводилось, что является нарушением части 7 статьи 156 ЖК РФ, согласно которой 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.

Поскольку порядок ценообразования за содержание и ремонт жилого помещения установлен нормативным правовым актом, а именно Жилищным Кодексом РФ, ООО «Октябрьское ЖЭУ» злоупотребляет своим доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирным домом, в одностороннем порядке устанавливая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, выставляя собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45 квитанции и взимая плату.

Изучив представленные документы и на основании вышеизложенных фактов Мурманским УФАС России в отношении ООО «Октябрьское ЖЭУ» было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства по пункту 10 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции», выразившееся в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

По результатам рассмотрения представленных документов, Мурманским УФАС России установлено следующее.

Управление многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, на основании договора управления многоквартирным домом от 03.09.2010 г. осуществляет ООО «Октябрьское ЖЭУ». Пунктом 4.2. договора управления указанным многоквартирным домом, утверждено, что размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется исходя из утвержденной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома платы в размере с 1 кв.м.

общей площади помещения, принадлежащего собственнику согласно приложению № 4 к настоящему договору. Приложением № 4 к договору управления многоквартирным домом утверждён перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и установлена стоимость месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (включая плату за содержание и текущий ремонт общего имущества и плату за управление) в размере 22,15 руб. за 1 кв.м.

ООО «Октябрьское ЖЭУ» занимает доминирующее положение на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирным домом жильцам в границах многоквартирного дома по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, управление которым осуществляет Общество, что подтверждается аналитическим отчетом, имеющимся в материалах дела, составленным по результатам исследования товарного рынка.

Материалами дела установлено, что, ООО «Октябрьское ЖЭУ» за содержание и ремонт жилого дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске взимало с собственников данного многоквартирного дома в период с сентября 2010 года по июнь 2011 года плату в размере 22,15 руб. с 1 кв.м. С июля 2011 года ООО «Октябрьское ЖЭУ» взимает с собственников указанного многоквартирного дома установленную в одностороннем порядке плату за содержание и ремонт жилого дома в размере 25,45 руб. с 1 кв.м. Факт увеличения управляющей компанией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и его взимание подтверждается квитанциями, выставленными собственникам помещений указанного многоквартирного дома с июня 2011 г.

В соответствии с Приложением № 4 к договору управления многоквартирным домом от 01.07.2011 г., представленным ООО «Октябрьское ЖЭУ» (письмо от 09.04.2012 г. исх. № 1660), тариф за содержание и ремонт многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске установлен в размере 25,45 руб. за 1 кв.м.

Согласно письменных пояснений ООО «Октябрьское ЖЭУ» (письмо от 09.04.2012 г. № 1660), общество не уведомляло собственников жилья многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске об изменении тарифа за содержание и ремонт жилого дома.

Также установлено, что собственники жилья указанного многоквартирного дома не проводили общее собрание по вопросу изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Кроме того, внесение 01.07.2011 г. изменений в Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом от 03.09.2010 г. не доведено до сведения собственников жилья многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске и, соответственно, данное Приложение № 4 собственниками жилья данного дома не подписано.

В ходе рассмотрения дела установлено, что тариф за содержание и ремонт изменен управляющей компанией в одностороннем порядке до срока истечения 1 года с момента заключения договора управления.

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 и 2 статьи 154 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, а также плату за 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 части 1 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.

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.

В соответствии с пунктом 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 нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Порядок ценообразования при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определен императивной нормой Жилищного Кодекса РФ, а именно частью 7 статьи 156 ЖК РФ. Несоблюдение требований в части определения цены, установленных указанным нормативным правовым актом при наличии у хозяйствующего субъекта доминирующего положения на соответствующем товарном рынке, будет образовывать состав правонарушения предусмотренный пунктом 10 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

Факт взимания увеличенного в одностороннем порядке ООО «Октябрьское ЖЭУ» размера платы за содержание и ремонт жилого помещения подтверждается счетами-квитанциями, выставляемыми собственникам начиная с июля 2011 года, что свидетельствует о нарушении обществом определенного частью 7 статьи 156 ЖК РФ порядка ценообразования. Аналитическим отчетом, составленным по результатам анализа и оценки состояния конкурентной среды, проведенным в соответствии с Приказом ФАС России от 17.01.2007 N 5, Приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220, подтверждается тот факт, что ООО «Октябрьское ЖЭУ» занимает доминирующее положение с долей 100% на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирным домом жильцам в границах многоквартирного дома по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, управление которым осуществляет Общество.

В этой связи, Комиссия приходит к выводу о нарушении ООО «Октябрьское ЖЭУ» пункта 10 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в злоупотреблении доминирующим положением, путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования при установлении и взимании за период с июля 2011 года по март 2012 года размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или

иной специализированный потребительский кооператив.

Комиссия также не может принять в качестве обоснованных на законе пояснения общества, обосновывающие возможность управляющей организацией в одностороннем порядке повышения платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из следующего.

Так, ООО «Октябрьское ЖЭУ» в письме от 23.12.2011 г. № 3886 пояснило, что в соответствии с частью 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. Обязанностью собственников жилья на основании статьи 45 ЖК РФ является проведение ежегодного годового собрания. Этой обязанностью собственники, по словам ООО «Октябрьское ЖЭУ», пренебрегли. Это обстоятельство, а также увеличение стоимости услуг подрядных организаций явилось основанием для ООО «Октябрьское ЖЭУ» в одностороннем порядке повысить стоимость услуги за содержание и ремонт. При этом, о данном факте повышения ООО «Октябрьское ЖЭУ» не уведомило собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 45.

Довод ООО «Октябрьское ЖЭУ» об увеличении стоимости услуг подрядных организаций, а также рост цен на топливо и материалы, свидетельствует о причинах повлекших увеличение платы, при этом общество не подтверждает, что действия управляющей организации были законными с точки зрения действующего законодательства, поскольку указанный пункт Правил не содержит сведений о том, что при наличии объективных причин, управляющая компания самостоятельно имеет право изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Также ответчиком был представлен довод, что общество не нарушило установленного порядка ценообразования, поскольку частью 7 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Указанный довод не может быть принят Комиссией, поскольку управляющей компанией тариф за содержание и ремонт был увеличен в одностороннем порядке

до истечения года, в котором этот тариф был установлен (Договор управления, в котором был установлен тариф за содержание и ремонт, был заключен между ООО «Октябрьское ЖЭУ» и собственниками жилья 03.09.2010 г., тогда как квитанции с повышенным тарифом стали поступать для оплаты собственникам уже за июль 2011 г.)

Пояснения Общества о том, что изменение цены обусловлено объективными, независящими от управляющей организации причинами не может быть принято Комиссией, поскольку, указанное само по себе не является обстоятельством, освобождающим ООО «Октябрьское ЖЭУ» от соблюдения требований жилищного законодательства, регламентирующих процедуру изменения платы, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства и имеют своей направленностью, прежде всего, гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как более слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей компанией. Именно поэтому Жилищный кодекс Российской Федерации и иные подзаконные акты не предусматривает каких-либо исключений в этой части по одностороннему и самостоятельному изменению управляющей организацией спорной платы.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана, д. 9, ИНН 5190182549) факт нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в злоупотреблении доминирующим положением, путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, а именно норм Жилищного Кодекса РФ, при установлении и взимании за период с июля 2011 г. по март 2012 г. размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске, в котором не создано ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

2. Выдать обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана, д. 9, ИНН 5190182549) предписание о прекращении нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: применять при расчетах для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 45 по ул. Книповича в г. Мурманске размер платы за содержание и ремонт общего имущества, определенный, исходя

из утвержденной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома стоимости в размере 22,15 рубля с 1 кв. метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Тариф за содержание и ремонт в размере 22,15 руб. применять при расчетах с собственниками жилья при формировании счетов-квитанций до момента принятия собственниками помещений решения об изменении указанной стоимости на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске.

3. Передать материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.31 "Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях".

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены комиссии: М.С. Полищук, Е.А. Иванова, Е. Н. Редина

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.

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

### **о прекращении нарушения антимонопольного законодательства по делу № 4**

25 апреля 2012 г.

г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя Комиссии – и.о. руководителя УФАС по Мурманской области А.Н.Плетешкова; членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С.; главного специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Басавиной О.А., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Рединой Е.Н., специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Ивановой Е.А., 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 25 апреля 2012 года по делу № 4 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана д. 9 ИНН 5190182549) пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана д. 9 ИНН 5190182549) в срок до 01 июня 2012 г. прекратить нарушение пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: применять при расчетах для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 45 по ул. Книповича в г. Мурманске размер платы за содержание и ремонт общего имущества, определенный, исходя из утвержденной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома стоимости в размере 22,15 рубля с 1 кв. метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Тариф за содержание и ремонт в размере 22,15 руб. применять при расчетах с собственниками жилья при формировании счет-квитанций до момента принятия собственниками помещений решения об изменении указанной стоимости на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске.

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана д. 9 ИНН 5190182549) в срок до 01 июля 2012 года уведомить Мурманское УФАС России об исполнении предписания, представив в адрес Управления заверенные надлежащим образом копию счет-квитанции, выставленные любому из собственников многоквартирного дома № 45 по ул. Карла Маркса в г. Мурманске, за жилищно-коммунальные услуги.

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены комиссии: М.С. Полищук, Е.А. Иванова, Е. Н. Редина