

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии <...> – руководитель Удмуртского УФАС России;

члены Комиссии:

<...> – старший государственный инспектор отдела контроля товарных и финансовых рынков; <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков; <...> – специалист-эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков (кворум комиссии имеется);

в присутствии:

<...> – представителя <...> (по доверенности от 19.05.2010 г.), <...> – представителя ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» (по доверенности от 22.05.2012 г.), заинтересованного лица <...>;

в заседании Комиссии от 21.12.2010 г. в присутствии: <...> – представителя <...> (по доверенности от 19.05.2010 г.), <...> – представителя ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» (по доверенности от 20.12.2010 г.), в отсутствие представителя заинтересованного лица <...> (в материалах дела отсутствуют документы о надлежащем уведомлении лица о времени и месте рассмотрения дела);

в заседании Комиссии от 15.02.2011 г. в присутствии: <...> – представителя <...> (по доверенности от 19.05.2010 г.), <...> – представителя ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» (по доверенности от 14.02.2011 г.), заинтересованного лица <...> ,

рассмотрев дело № ММ06-06/2010-70 в заседаниях от 21 декабря 2010 года, от 15 февраля 2011 года и 06 июня 2012 года, возбужденное по признакам нарушения в отношении ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г.Сарапула» (ИНН 1838006813, 427900, г.Сарапул, ул.Раскольниково, 142а) (далее – ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ Г. Сарапула») части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

у с т а н о в и л а:

Основанием для возбуждения дела № ММ06-06/2010-70 в отношении ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» является заявление гражданки <...> о необоснованном применении управляющей компанией различных тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по отношению к разным собственникам.

Согласно заявлению <...>, на 2010 год размер ежемесячных платежей за содержание и ремонт общего имущества в доме утвержден в размере 8,91 руб/м². Однако, управляющей компанией начислялся отдельным собственникам иной размер платы, например, собственнику помещений <...> плата начислялась из расчета 4,01 руб/м², магазину «Мебель» в 2010 году вообще не начислялась плата за содержание и ремонт общего имущества; одним из собственников помещений в доме является <...>, которому не начислялась плата за содержание и ремонт общего имущества. Данные сведения подтверждаются сальдовой ведомостью ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» на 31.01.2010 г.

По итогам рассмотрения заявления, антимонопольным органом установлено

следующее.

Согласно технического паспорта на жилой дом с пристройками (дом по адресу г.Сарапул, ул.Ленина, 62) строение состоит из нескольких литеров: литер А – дом, литер А1 – т. пристрой, литер А2 – т. пристрой. Согласно ген-плана домовладения, строение расположено на одном земельном участке и имеет общие конструктивные элементы, в частности стены.

В соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 1) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Поскольку дом № 62 по улице Ленина и пристройки к дому, расположены на одном земельном участке и имеют общие ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, то дом и пристройки относятся к одному объекту (по техпаспорту – жилой дом с пристройками) и должны учитываться как многоквартирный дом, и все собственники жилых и нежилых помещений в доме должны нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Как установлено из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о переходе прав на объект недвижимого имущества от 12.01.2010 г. № 17/001/2010-488, собственниками нежилых помещений, расположенных в доме по адресу г.Сарапул, ул.Ленина, 62, являются <...>, ООО «Управляющая компания», <...>

Как следует из письма ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» № 179/04-юр от 01.11.2010г. гражданину <...> не начисляется плата за содержание и ремонт общего имущества дома по ул.Ленина, 62, так как нежилое помещение, принадлежащее ему, расположено в обособленном пристрое к многоквартирному дому. Кроме того, согласно представленному в приложение к данному письму перечню собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапула, площадь нежилого помещения № 1, принадлежащего <...> составляет 11,7 м2, в то время как согласно Истории объекта недвижимости от 05.10.2010 г., выданной Сарапульским филиалом ГУП

«Удмурттехинвентаризация», площадь нежилого помещения № 1 составляет 88,8 м². Следовательно, плата <...> начислялась в размере меньшем, чем установлено тарифом.

Таким образом, из материалов дела установлено, что не всем собственникам помещений в доме начисляется плата за содержание и ремонт общего имущества, что влечет за собой ущемление интересов иных собственников, поскольку на последних распределяется вся сумма платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с частью 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.

ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» по отношению к собственникам дома по ул.Ленина, 62 является субъектом, занимающим доминирующее положение по управлению данным домом. Это следует из следующего.

В соответствии с частью 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Договор управления домом по ул.Ленина, 62 заключен 01.01.2010г. со сроком действия до 31.12.2014г.

Собственник дома единолично не может сменить управляющую компанию. Выбор способа управления домом и управляющей компании осуществляется на общем собрании собственников, что занимает определенное время. Кроме этого, согласно условиям договора, в частности пунктом 9.2 договора управления, сторона по договору вправе расторгнуть договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Таким образом, в короткие сроки собственники дома не имеют возможности сменить управляющую компанию. Следовательно по отношению к собственникам дома, управляющая компания – ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» в период действия договора управления является субъектом, занимающим доминирующее положение.

ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула», осуществляя управление домом, и являясь субъектом, занимающим доминирующее положение по управлению данным домом, не производит начисление платы за содержание и ремонт общего имущества в доме всем собственникам, в частности гражданину <...>, тем самым перекадывая бремя несения расходов на других собственников. Такими действиями нарушаются права и интересы иных собственников дома, в частности заявителя.

На основании вышеизложенного, Удмуртское УФАС России пришло к выводу о наличии в действиях ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» признаков нарушения части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в злоупотреблении доминирующим положением, которое приводит к ущемлению интересов третьих лиц.

В ходе рассмотрения дела лица, участвующие в деле, дали следующие пояснения.

Представитель <...> на заседании Комиссии от 15.02.2011 г. изложенные в заявлении требования поддержал в полном объеме. Собственник помещений несет обязательства по содержанию общего имущества дома. Освободив 2 собственников от платы за содержание, на остальных собственников переложено

бремя расходов. Согласно плану БТИ помещения, принадлежащие <...> и <...> являются одним зданием.

Представитель ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» на заседании Комиссии от 15.02.2011 г. ранее изложенные письменные пояснения поддержал в полном объеме. Нарушения статьи 10 Закона «О защите конкуренции» в действиях управляющей компании не имеется. Расчет тарифа за содержание общего имущества многоквартирного дома производится путем умножения площади на утвержденный тариф. Тариф по содержанию определяется решением общего собрания собственников. Таким образом, даже освободив двух собственников, заявитель как платил, так и будет платить определенную сумму, то есть на него дополнительные расходы не перекладываются.

Заинтересованное лицо <...> на заседании Комиссии от 15.02.2011 г. пояснил следующее. <...> принадлежат помещения, находящиеся в пристрое к дому по ул.Ленина,62. <...> за счет собственных средств осуществил ремонт протекавшей крыши в приобретенном им помещении. К <...> подходила старшая по дому с вопросом по содержанию общего имущества дома. После того как он показал ей документы по затратам на ремонт крыши, которую, если признать общим имуществом дома, должны были отремонтировать за счет средств всех собственников, то получилось, что <...> переплатил на несколько лет вперед плату по содержанию общего имущества. По <...> то же самое. Когда старшая по дому это поняла, то все вопросы были урегулированы. Собственники дома это поняли и согласились с тем, что <...> самостоятельно будет проводить ремонт своих помещений. Общая коммуникация с домом к помещению, принадлежащему <...>, это только водопровод, за поставку воды отдельный договор. ЦТП – отдельный ввод по отоплению.

Представитель <...> на заседании Комиссии от 06.06.2012 г. изложенные в заявлении требования поддержал в полном объеме.

Представитель ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» на заседании Комиссии от 06.06.2012 г. ранее изложенные письменные пояснения поддержал в полном объеме. Нарушения статьи 10 Закона «О защите конкуренции» в действиях управляющей компании не имеется, в связи с тем, что ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» не является субъектом, занимающим доминирующее положение по отношению к собственникам многоквартирного дома. Неначисление кому-либо из собственников платы за содержание и ремонт общего имущества дома не влечет за собой увеличение размера соответствующих платежей для других собственников помещений дома, поскольку установленный общим собранием собственников порядок определения размера указанных платежей не ставится в зависимость от названного обстоятельства. Собственникам нежилых помещений дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапула <...> и <...> произведено доначисление платы за содержание и ремонт общего имущества, исходя из общей площади принадлежащих указанным лицам нежилых помещений, за период с 01.01.2010 года.

Заинтересованное лицо <...> на заседании Комиссии от 06.06.2012 г. поддержал пояснения, изложенные на заседании Комиссии от 15.02.2011 года. Подтвердил, что ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» осуществила доначисление ему платы за содержание и ремонт общего имущества.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия

Удмуртского УФАС России установила следующее.

В соответствии с частью 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 соответствии с частью 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации):

1) доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Протоколом от 22.12.2009 г. собрания собственников помещений, проводившегося в форме заочного голосования 20.12.2009 г. в доме по адресу: г. Сарапул, ул. Ленина, д. 62, утвержден размер ежемесячных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2010 год в размере 8,91 руб/ м2. Вместе с тем, ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» начисляло отдельным собственникам иной размер платы: собственнику помещений <...> плата начислялась из расчета 4,01 руб/м2, собственнику нежилого помещения <...> не начислялась плата за содержание и ремонт общего имущества дома вовсе. Данные сведения подтверждаются сальдовой ведомостью ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» на 31.01.2010 г.

Согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула», осуществляя управление домом, и являясь субъектом, занимающим доминирующее положение по управлению данным домом, не производит начисление платы за содержание и ремонт общего имущества в доме всем собственникам, в частности гражданину <...>, а также начисляет указанную плату в меньшем размере <...>, тем самым перекладывая бремя несения расходов на других собственников. Такими действиями нарушаются права и интересы иных собственников дома, в частности заявителя.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы, полученные в ходе рассмотрения дела, а также письменные пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к выводу, что действия ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.

Сарапула нарушили часть 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в злоупотреблении управляющей компанией доминирующим положением на рынке управления многоквартирными домами в границах г. Сарапула Удмуртской Республики, которое привело к ущемлению интересов собственников многоквартирного дома.

К данному выводу Комиссия Удмуртского УФАС России пришла на основании следующего.

19.10.2010 г. в Удмуртское УФАС России поступило заявление гражданки <...>, являющейся собственником нежилого помещения, площадью 463,2 м², расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Ленина, д. 62. В марте 2010 г. МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» обратилось в Октябрьский районный суд г. Ижевска с иском о взыскании с <...> задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 96579,34 руб. 24.08.2010 г. производство по делу было прекращено в связи с отказом истца от иска. Из представленных в суд документов <...> стало известно, что МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», а впоследствии ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», злоупотребляя своим доминирующим положением, в нарушение статьи 10 Закона «О защите конкуренции», устанавливают и взимают, либо вообще не взимают, различные тарифы по содержанию и ремонту общего имущества для разных собственников одного многоквартирного дома.

Протоколом от 22.12.2009 г. собрания собственников помещений, проводившегося в форме заочного голосования 20.12.2009 г. в доме по адресу: г. Сарапул, ул. Ленина, д. 62, утвержден размер ежемесячных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2010 год в размере 8,91 руб/ м². Из содержания представленной в материалы дела сальдовой ведомости от 31.01.2010 г. ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», являющейся приложением к договору уступки права требования от 11.01.2010 г, заключенного между МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» и ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», установлено, что за январь 2010 г. <...> плата начислена в размере 4,01 руб/м², что на 4,9 руб. меньше тарифа, предъявляемого другим собственникам, а собственник нежилого помещения <...> не указан в ведомости вообще, а следовательно, освобожден от бремени по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Согласно письму ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» № 179/04-юр от 01.11.2010г. гражданину <...> не начисляется плата за содержание и ремонт общего имущества дома по ул.Ленина, 62, так как нежилое помещение, принадлежащее ему, расположено в обособленном пристрое к многоквартирному дому. Кроме того, согласно представленному в приложение к данному письму перечню собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапула, площадь нежилого помещения № 1, принадлежащего <...> составляет 11,7 м², в то время как согласно Истории объекта недвижимости от 05.10.2010 г., выданной Сарапульским филиалом ГУП «Удмурттехинвентаризация» площадь нежилого помещения № 1 составляет 88,8 м². Следовательно, плата <...> начислялась в размере меньшем, чем установлено тарифом. В данном перечне собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапула также отсутствует <...>, являющийся собственником нежилого помещения, расположенного в доме по адресу г.Сарапул, ул.Ленина, 62, согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о переходе прав на объект недвижимого имущества от 12.01.2010 г. №

17/001/2010-488.

В письменных пояснениях ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» № 295/04-юр от 08.12.2010 г. указано, что поскольку пристрой к дому № 62 по улице Ленина г. Сарапула, принадлежащие <...> и <...>, не являются единым с жилым домом строением, то возложение на собственников данных пристроев обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома будет противоречить положениям ЖК РФ.

Данный довод ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» Комиссия Удмуртского УФАС России считает несостоятельным по следующим основаниям.

Согласно технического паспорта на жилой дом с пристройками (дом по адресу г.Сарапул, ул.Ленина, 62) строение состоит из нескольких литеров: литер А – дом, литер А1 – т. пристрой, литер А2 – т. пристрой. Согласно ген-плана домовладения по улице Ленина № 62, строение расположено на одном земельном участке и имеет общие конструктивные элементы, в частности стены.

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ 1) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Поскольку дом № 62 по улице Ленина г. Сарапула и пристрой к дому, расположены на одном земельном участке и имеют общие ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, то дом и пристройки относятся к одному объекту (по техпаспорту – жилой дом с пристройками) и должны учитываться как многоквартирный дом, и все собственники жилых и нежилых помещений в доме должны нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» в нарушение статьи 39 ЖК РФ неправомерно не начисляла плату на содержание общего имущества многоквартирного дома <...> и не в полном объеме начисляла <...>. Данные действия управляющей компании привели к ущемлению прав остальных собственников многоквартирного дома, обязав только их в полном объеме нести бремя расходов за содержание и ремонт общего имущества дома.

Согласно протоколу от 22.12.2009 г. собрания собственников помещений, проводившегося в форме заочного голосования 20.12.2009 г. в доме по адресу: г. Сарапул, ул. Ленина, д. 62, которым был утвержден размер ежемесячных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2010 год в размере 8,91 руб/ м², площадь помещений многоквартирного дома № 62 по улице Ленина, принадлежащей собственникам составляет 3469,5 м². Такой же размер общей площади помещений указан и в расчете размера платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 62 по улице Ленина на 2010 год, представленный письменными пояснениями ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Сарапула» № 988/04-юр от 21.05.2012 г. Вместе с тем данная площадь не включает в себя площадь помещений, принадлежащих <...> и не в полном объеме включает в себя площадь помещений, принадлежащих <...>. В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.12.2010 г., выданной Сарапульским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике <...> принадлежит на праве собственности нежилое помещение по адресу г. Сарапул, ул. Ленина 62 площадью 187,2 м² кадастровый (или условный) номер объекта 18-18-17/001/2006-756; <...> принадлежит на праве собственности нежилое помещение по адресу г. Сарапул, ул. Ленина 62 площадью 88,8 м² кадастровый (или условный) номер объекта 18-18-17/001/2006-757. Таким образом, общая площадь жилых помещений с учетом нежилых помещений, принадлежащих <...> и <...> должна составлять более 3469,5 м². Следовательно, ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», не начислив плату <...> и начислив плату в меньшем размере <...>, ущемила права остальных собственников многоквартирного дома, обязав только их в полном объеме нести бремя расходов за содержание и ремонт общего имущества дома.

15 февраля 2011 года в ходе рассмотрения Комиссией Удмуртского ФАС России дела № ММ06-06/2010-70 представителем ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» было заявлено письменное ходатайство о приостановлении рассмотрения дела № ММ06-06/2010-70 до вступления в силу решения Сарапульского городского суда Удмуртской Республики по иску <...> к МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» о признании недействительным решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Комиссия Удмуртского УФАС России приняла решение об удовлетворении ходатайства.

<...> в своем исковом заявлении просила признать недействительными решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапул от 01.12.2005 г., 26.12.2006 г., 19.12.2007 г., 07.12.2008 г., 22.12.2009 г. и прекратить их действие (решением собрания собственников от 22.12.2009 г. было принято заключить договор управления общим имуществом дома с ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» с 01.01.2010 г. по 31.12.2014 г.).

Сарапульский городской суд Удмуртской Республики решением по делу № 2-36/11 г. от 31.10.2011 г. признал недействительными решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапул от 07.12.2008 г. и от 02.12.2009 г. в связи с тем, что при проведении указанных собраний необходимый кворум достигнут не был. При расчете количества голосов собственников, принявших участие в собрании собственников многоквартирного дома, суд учитывал также доли в общем имуществе дома <...>, <...>, которые

владеют пристроями к многоквартирному дома № 62 по улице Ленина г. Сарапула. Таким образом, Сарапульский городской суд Удмуртской Республики признал, что пристрой к многоквартирному дому являются общим имуществом дома. Установленная судом общая площадь жилых помещений дома № 62 по улице Ленина г. Сарапула составила 3730,9 м².

В отношении решений общего собрания собственников от 01.12.2005 г., 26.12.2006 г. суд вынес решение о том, что <...> пропущен шестимесячный срок подачи искового заявления с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом собранием решении, и отказал в удовлетворении исковых требований. В связи с тем, что ответчиками по делу (МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула») не представлены доказательства того, что <...> пропущен срок исковой давности обжалования решений от 19.12.2007 г., от 07.12.2008 г. и от 02.12.2009 г. В отношении решения собрания собственников от 01.12.2007 г. Сарапульский городской суд установил, что кворум был достигнут и оснований для отмены указанного решения нет.

Не согласившись с решением Сарапульского городского суда Удмуртской Республики, МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» обжаловали их в Верховный суд Удмуртской Республики.

14.03.2012 г. Верховный суд Удмуртской Республики отменил решение Сарапульского городского суда и признал законными все решения общего собрания собственников многоквартирного дома № 62 по ул. Ленина г. Сарапул от 01.12.2005 г., 26.12.2006 г., 19.12.2007 г., 07.12.2008 г., 22.12.2009 г. в связи с тем, что <...> были пропущены сроки исковой давности по обжалованию всех решений (Кассационное определение Верховного Суда Удмуртской Республики по делу № 33-697/2012). Таким образом, Верховный Суд Удмуртской Республики признал законным установленный общим собранием собственников дома № 62 по улице Ленина г. Сарапула размер ежемесячной платы за содержание общего имущества дома на 2010 год в размере 8,91 руб/м².

В соответствии с письменными пояснениями ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» от 08.12.2010 г. № 295/04-юр общество не является субъектом, занимающим доминирующее положение по отношению к собственникам дома.

Данный довод ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации):

2) доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не

является доминирующим.

Удмуртским УФАС России проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле за 2009 г. и 9 мес. 2010 г. Из результатов анализа установлено, основную долю за 9 мес. 2010г. по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле занимало ООО «Городская управляющая компания в ЖК г. Сарапула» - 70,44%. По объему муниципального жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний за 9 мес. 2010г. доминирующее положение занимает ООО «Городская управляющая компания в ЖК г. Сарапула» с долей 91,09%.

Таким образом, Удмуртским УФАС России было установлено, что ООО «Городская управляющая компания в ЖК г. Сарапула» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула с долей 70,44%.

Согласно проведенному в рамках анализа рынка опросу потребителей данных услуг — 83,33% опрошенных отметили, что единолично не имеют возможности выбрать иную управляющую компанию, так как для этого необходимо проведение общего собрания собственников, что требует продолжительного времени; 11,66% опрошенных отметили, что договор с управляющей организацией заключается на определенный срок и в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещения на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения договора только при условии неисполнения или ненадлежащего исполнения договора управления управляющей организацией; 6,7% опрошенных отметили, что имеют возможность в выборе иной управляющей организации.

Согласно письменным пояснениям по делу № ММ06-06/2010-70 от 06.06.2012 г., представленным на заседание Комиссии 06.06.2012 г. представителем ООО «Городская управляющая компания в ЖК г. Сарапула», управляющая компания не занимает монопольное положение по отношению к собственникам помещений многоквартирного дома № 62 по улице Ленина г. Сарапула. Собственники помещений имеют право в любое время организовать проведение общего собрания и принять решение об изменении способа управления многоквартирным домом либо выборе иной управляющей организацией.

Вместе с тем, ООО «Городская управляющая компания в ЖК г. Сарапула» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула на основании проведенного анализа рынка.

Кроме того, ООО «Городская управляющая компания в ЖК г.Сарапула» по отношению к собственникам дома по ул.Ленина, 62 является субъектом, занимающим доминирующее положение по управлению данным домом, по следующим основаниям.

В соответствии с частью 5 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

Договор управления многоквартирным домом по ул.Ленина, 62 № 253 от 01.01.2010 г. заключен 01.01.2010г. со сроком действия до 31.12.2014г.

Собственник дома единолично не может сменить управляющую компанию. Выбор способа управления домом и управляющей компании осуществляется на общем собрании собственников, что занимает определенное время. Кроме этого, согласно условиям договора, в частности пунктом 9.2 договора управления, сторона по договору вправе расторгнуть договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Таким образом, в короткие сроки собственники дома не имеют возможности сменить управляющую компанию. Следовательно, по отношению к собственникам дома, управляющая

компания – ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г.Сарапула» в период действия договора управления является субъектом, занимающим доминирующее положение.

Отсутствие возможности собственнику дома единолично и в короткие сроки сменить управляющую компанию подтверждается проведенным Удмуртским УФАС России опросом потребителей услуг управления многоквартирными домами (собственников помещений многоквартирных домов), результаты которого представлены выше.

В соответствии с письменными пояснениями ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» от 08.12.2010 г. № 295/04-юр неначисление кому-либо из собственников платы за содержание и ремонт общего имущества не влечет за собой увеличение размера соответствующих платежей для собственников помещений дома, поскольку установленный общим собранием собственников порядок определения размера указанных платежей не ставится в зависимость от названного обстоятельства.

Из данного довода следует, что неначисление платы некоторым собственникам дома, никаким образом не влечет ущемление интересов остальных собственников дома.

Вместе с тем, согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Действия ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» по неначислению платы <...> и начислению платы в меньшем размере <...>, ставят указанных лиц в привилегированное положение по отношению к другим собственникам, освобождая первых от указанной платы, тем самым ущемляя права остальных собственников многоквартирного дома, обязав только их в полном объеме нести бремя расходов за содержание и ремонт общего имущества дома. Денежные средства за содержание общего имущества многоквартирного дома, которые не были начислены ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапул» <...> и <...> и не были уплачены ими, могли пойти на содержание общего имущества и ремонт коммуникаций, кровли дома и на иные цели, на осуществление которых установлена данная плата. На заседание Комиссии 06.06.2012 г. представителем ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» были представлены письменные пояснения по делу № ММ06-06/2010-70 от 06.06.2012 г. Согласно данным пояснениям, поскольку дом 62 по улице Ленина и пристройки к дому, расположены на одном земельном участке и имеют общие ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, то дом и пристройки относятся к одному объекту и должны учитываться как многоквартирный дом, и все собственники жилых помещений в доме должны нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, собственникам нежилых помещений указанного дома <...> и <...> произведено доначисление платы за содержание и ремонт общего имущества, исходя из общей площади принадлежащим указанным лицам нежилых помещений, за период с 01.01.2010 года. В подтверждение начисления платы ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» представила сведения о состоянии финансового счета (№91112/99) <...> от 05.06.2012 г., согласно которым ему осуществлен перерасчет (доначисление за содержание с 01.01.10-30.04.12) в размере 50865,98 руб., а также сведения о состоянии финансового счета (№91113/99) <...> от 05.06.2012 г., согласно которым ему осуществлен перерасчет (доначисление за содержание с 01.01.10-30.04.12) в размере 24128,74 руб.

Таким образом, ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула»

признала, что неначисление обществом платы <...> и начисление платы не в полном объеме <...> было с ее стороны неправомерным и нарушало статью 39 ЖК РФ. А учитывая тот факт, что ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» занимает доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в географических границах Г. Сарапула Удмуртской Республики, то в действиях управляющей компании установлено нарушение части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции», что выразилось в злоупотреблении доминирующим положением путем установления разным собственникам многоквартирного дома различного размера ежемесячной платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, что привело к ущемлению интересов остальных собственников дома.

Материалы дела позволяют Комиссии Удмуртского УФАС России сделать вывод о том, что ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», занимая доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула, не начисляло собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме № 62 по ул. Ленина г. Сарапула <...> плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и начисляло указанную плату собственнику нежилого помещения в данном доме <...> в размере меньшем, чем установлено протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома. Данные действия управляющей компании привели к ущемлению интересов остальных собственников многоквартирного дома, поскольку освобождение <...> и <...> от указанной платы, обязало остальных собственников в полном объеме нести бремя расходов за содержание и ремонт общего имущества дома.

Вместе с тем, доначисление управляющей компанией платы за содержание общего имущества многоквартирного дома <...> и <...> с 01.01.2010 года свидетельствует об устранении ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» нарушения антимонопольного законодательства, поскольку бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома распределилось между всеми собственниками дома.

На основании изложенного, рассмотрев представленные материалы по делу №ММ06-06/2010-70, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Удмуртского УФАС России установила, что действия ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», выразившиеся в злоупотреблении доминирующим положением на рынке управления многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула Удмуртской Республики путем установления разным собственникам различной платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, и привели к ущемлению интересов остальных собственников дома, нарушению части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с тем, что нарушение антимонопольного законодательства и его последствия добровольно были устранены управляющей компанией, Комиссия Удмуртского УФАС России приняла решение о прекращении рассмотрения дела № ММ06-06/2010-70 в отношении ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» на основании части 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции». В соответствии с частью 1 статьи 14.31. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), совершение занимающим доминирующее положение на товарном рынке хозяйствующим субъектом, за исключением субъекта естественной монополии, действий, признаваемых злоупотреблением доминирующим положением и недопустимых в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации, если такие действия приводят или могут привести к ущемлению интересов других

лиц и при этом результатом таких действий не является и не может являться недопущение, ограничение или устранение конкуренции - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от трехсот тысяч до одного миллиона рублей.

В ходе рассмотрения дела, по имеющимся материалам и обстоятельствам дела, Комиссией установлено событие нарушения части 1 статьи 14.31 КоАП РФ, что является основанием для передачи материалов дела уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении.

Руководствуясь частью 1 статьи 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г.Сарапула» занимающим доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула Удмуртской Республики.
2. Признать ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г.Сарапула» нарушившим часть 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».
3. Рассмотрение дела № ММ06-06/2010-70 в отношении ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г.Сарапула» прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.
4. Материалы дела передать уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении ООО «Городская управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г.Сарапула» и виновных должностных лиц.