

Решение по делу № 05-838/2014

Исх №РБ-05/5091 от 03.04.2015

Резолютивная часть решения оглашена: « 25 » марта 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено: «03 » апреля 2015 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе <...> рассмотрев дело № 05-838/2013 по признакам нарушения Управляющей компанией ООО «Жилкомфортсервис» <...> части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части установления различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников (нанимателей) жилых помещений и собственников (арендаторов) нежилых помещений, в присутствии <...> – представителя Управляющей компании ООО «Жилкомфортсервис» по доверенности (доверенность №19 от 12.01.2015 г.).

Установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее — Управление) на рассмотрение поступило обращение ООО «Ак Барс Торг», являющегося собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме №40 по ул.Тукая в г.Елабуга, по вопросу неправомерности применения УК ООО «Жилкомфортсервис» разных тарифов на содержание и ремонт общего имущества МКЖД для собственников нежилых помещений и собственников жилых помещений.

На основании документов, представленных УК ООО «Жилкомфортсервис», Управлением установлено, что управляющая компания применяет для собственников (арендаторов) нежилых помещений и собственников (нанимателей) жилых помещений разные тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, что явилось основанием для возбуждения в отношении УК ООО «Жилкомфортсервис» дела №05-836/2014 по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

УК ООО «Жилкомфортсервис» является Управляющей организацией в 254-х многоквартирных жилых домах, расположенных в городе Елабуга, причем в 65-и домах по ул. Тукая д.40, ул.Т.Гиззата д.16, д.18, ул. Интернациональная д.4, пр-т Мира д.1а, д.8, д.10, д.14а и др., ул. Молодежная д.12, д.14, д.20, пр-т Нефтянников д.11, д.11б, д.16 и др. (перечень домов указан в Приложении №1 к Аналитическому отчету) размещаются собственники как жилых, так и нежилых помещений.

Согласно представленным УК ООО «Жилкомфортсервис» Протоколам общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов (от 15.09.2010 №1 от 18.09.2010 №5, от 24.09.2010 №11, от 21.10.2010 №16, от 22.10.2010 №43 и др.), общество выбрано управляющей организацией в качестве способа управления многоквартирными жилыми домами (перечень домов указан в Приложении №1 к Аналитическому отчету).

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах собственникам (арендаторам) нежилых помещений УК ООО «Жилкомфортсервис» оказывает в соответствии с договорами на возмещение эксплуатационных расходов, согласно которым УК ООО «Жилкомфортсервис» обязано содержать общее имущество многоквартирного жилого дома (внутридомовые сети, инженерное оборудование) в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм, а также производить текущий ремонт данного оборудования.

Согласно информации, представленной УК ООО «Жилкомфортсервис», тарифы на услуги по содержанию и эксплуатации общедомового имущества для собственников (нанимателей) жилых помещений отличаются от тарифов, используемых при расчетах с собственниками (арендаторами) нежилых помещений.

Для собственников (нанимателей) жилых помещений УК ООО «Жилкомфортсервис» применяет тарифы, аналогичные тарифам, которые установлены Исполнительным комитетом Елабужского муниципального района Республики Татарстан для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа

управления многоквартирным домом и собственников жилых помещений, в которых не приняты на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений.

В тоже время собственникам (арендаторам) нежилых помещений многоквартирных жилых домов управляющая компания оказывает услуги по содержанию и эксплуатации общедомового имущества по другим тарифам.

В таблице представлены тарифы, применяемые УК ООО «Жилкомфортсервис» при расчетах с собственниками (нанимателями) жилых помещений и собственниками (арендаторами) нежилых помещений:

Таблица (руб)

Виды услуг	Единица измерения	За период с 01.01.2013 по 31.08.2013		За период с 01.09.2013 по 30.06.2014		За период с 01.07.2014 по 30.06.2015	
		Собственникам жилых помещений	Собственникам нежилых помещений	Собственникам жилых помещений	Собственниками нежилых помещений	Собственникам жилых помещений	Собственникам нежилых помещений
1.Управление жилищным фондом	кв.м	1,89	2,16	2,0	2,16	2,05	2,16
2.Уборка и содержание мест общего пользования	кв.м	2,53	4,68	3,1	4,68	3,65	4,68
- уборка внутридомовых мест общего пользования	кв.м	1,15	2,12	1,4	2,12	1,65	2,12
- уборка придомовой территории	кв.м	1,38	2,56	1,7	2,56	2	2,56
3.Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома	кв.м	6,1	11,52	6,35	11,52	6,59	11,52
- текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и благоустройство придомовой территории	кв.м	1,94	3,0	2,06	3	2,16	3
- техническое обслуживание и ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей в жилых домах	кв.м	1,55	2,3	1,64	2,3	1,7	2,3
- техническое обслуживание и							

ремонт внутридомовых центрального отопления в жилых домах	кв.м	1,64	2,2	1,64	2,2	1,7	2,2
- техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей	кв.м	0,72	1,36	0,76	1,36	0,78	1,36
- техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газоснабжения и чистка дымохода и вентиляционных каналов	кв.м	0,25	0,3	0,25	0,3	0,25	0,3

Представленная выше таблица свидетельствует, что тарифы, применяемые УК ООО «Жилкомфортсервис» по отношению к собственникам (нанимателям) жилых помещений и собственникам (арендаторам) нежилых помещений на услуги по содержанию и обслуживанию общедомового имущества в многоквартирных жилых домах, управление которыми осуществляет данная управляющая компания, являются разными.

УК ООО «Жилкомфортсервис» представлены письменные пояснения (исх.612/10-10-1 от 29.10.2014г.), из которых следует, что применение разных тарифов по отношению к собственникам (нанимателям) жилых помещений и собственникам (арендаторам) нежилых помещений связано с тем, что собственники нежилых помещений - это в первую очередь юридические лица, которые владеют (используют) помещения в коммерческих целях, в связи с этим к ним должны применяться другие тарифы.

Довод, изложенный УК ООО «Жилкомфортсервис» в письменных пояснениях, является несостоятельным.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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.

При этом, исходя из системного толкования положений [статьи 10](#) Гражданского кодекса РФ и [статей 3 и 10](#) Федерального закона «О защите конкуренции» для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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 этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации), 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.

Согласно Административному регламенту ФАС по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта, утвержденному Приказом ФАС от 25.05.2012г. №345, с целью установления доминирующего положения УК ООО «Жилкомфортсервис» на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, проведен анализ состояния конкурентной среды на данном товарном рынке в соответствии с «Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220.

Для целей установления доминирующего положения УК ООО «Жилкомфортсервис» были определены основные параметры рынка: продуктовые и географические границы анализируемого товарного рынка, состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, и др.

Продуктовые границы рынка для целей рассмотрения данного дела определены, как услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Определение географических границ товарных рынков осуществлено в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также в соответствии с «Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220, в соответствии с которыми географические границы рынка определяются границами территории, на которой приобретатель (приобретатели) приобретает или имеет экономическую, техническую или иную возможность приобрести товар и не имеет такой возможности за ее пределами.

Покупатель услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – собственник помещений в многоквартирном жилом доме (помещения, расположенные непосредственно в доме и объекты, расположенные на территории жилого комплекса и имеющие технологическое присоединение к внутридомовым сетям данного дома) не имеет возможности получать данные услуги за пределами многоквартирного жилого дома, в котором находится помещение.

Соответственно, услуги по содержанию и ремонту общего имущества могут быть приобретены только в определенном доме, где расположено данное имущество.

С учетом особенностей анализируемого товарного рынка и правового положения УК ООО «Жилкомфортсервис» установлено, что названное общество является единственным продавцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных жилых домах, управление которыми в анализируемый период осуществляло УК ООО «Жилкомфортсервис».

Поскольку действующим законодательством Российской Федерации определено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, которая по договору управления многоквартирным жилым домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества в таком доме, то барьером входа на рынок предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является невозможность появления на товарном рынке нового продавца до передачи ему функций по управлению и обеспечению многоквартирного дома услугами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В результате анализа состояния конкурентной среды Комиссией был сделан вывод о том, что доля УК ООО «Жилкомфортсервис» на каждом локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, географические границы которого определены соответствующими границами многоквартирных жилых домов, управление которыми в анализируемый период осуществляло УК ООО «Жилкомфортсервис», составляет 100 %.

По результатам анализа составлен аналитический отчет о состоянии конкурентной среды на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Вышеуказанный аналитический отчет приобщен к материалам дела. Копия отчета направлена в адрес УК ООО «Жилкомфортсервис».

В соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», хозяйствующий субъект вправе представлять в антимонопольный орган доказательства того, что положение этого хозяйствующего субъекта на товарном рынке не может

быть признано доминирующим. Однако, УК ООО «Жилкомфортсервис» такие доказательства не представлены.

Таким образом, в процессе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено доминирующее положение УК ООО «Жилкомфортсервис» на каждом локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, географические границы которого определены соответствующими границами многоквартирных жилых домов, управление которыми осуществляет УК ООО «Жилкомфортсервис», следовательно деятельность УК ООО «Жилкомфортсервис» подпадает под регулирование Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 158 Жилищного кодекса РФ, пунктам 28 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома каждого собственника жилого и собственника нежилого помещения определяется исходя из общей суммы расходов, необходимых на содержание общедомового имущества и размера доли собственника в праве общей собственности.

Согласно письму Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 №6177-АД/14, в соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м. общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 ЖК РФ).

Таким образом, действия УК ООО «Жилкомфортсервис», занимающего доминирующее положение на локальных рынках услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирных жилых домов, в части установления различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений, являются нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В рамках рассмотрения дела №05-838/2014 УК ООО «Жилкомфортсервис» устранило нарушение антимонопольного законодательства, то есть в настоящее время оказывает услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества собственникам жилых помещений и собственникам (арендаторов) нежилых помещений многоквартирных жилых домов, управление которыми оно осуществляет по единому тарифу. В подтверждение данного факта УК ООО «Жилкомфортсервис» представлено письмо ООО «Единый расчетно-кассовый Центр-Елабуга» (исх. от 20.02.2015 №157).

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

Решила:

1. Признать УК ООО «Жилкомфортсервис» <...> нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части установления различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирных жилых домов для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений многоквартирных жилых домов, управление которыми осуществляет УК ООО «Жилкомфортсервис».

2. Прекратить рассмотрение настоящего дела в связи с добровольным устранением УК ООО «Жилкомфортсервис» нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в настоящем решении.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.