

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 05-380/2015

ПК-05/4764 от 05.04.2016

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев дело № 05-380/2015 по признакам нарушения ТСЖ «Малахит» (г. Казань, ул. Четаева, д.21, ИНН 1657040516) пункта 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, в части установления различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений, при участии: <...> – председатель ТСЖ «Малахит», <...> – представитель ТСЖ «Малахит» по доверенности от 17.03.2016г.

УСТАНОВИЛА

Основанием для возбуждения дела послужило обращение <...>., являющегося собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме №28 по ул. Четаева в г. Казани, по вопросу неправомерности применения ТСЖ «Малахит» разных тарифов на содержание и ремонт общего имущества МКЖД по отношению к собственникам нежилых и собственникам жилых помещений.

На основании документов, представленных заявителем и ТСЖ «Малахит», Управлением установлено следующее.

<...> является собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Четаева, дом 28 (свидетельство о праве собственности от 09.04.2013 серия <...> -АН №015263).

Управляющей организацией указанного многоквартирного дома является ТСЖ «Малахит».

Будучи управляющей организацией многоквартирного жилого дома № 28 по ул. Четаева, ТСЖ «Малахит» осуществляет содержание и ремонт общедомового имущества и выставляет счета за указанные услуги собственникам жилых и нежилых помещений.

По информации представленной заявителем, а также подтвержденной ТСЖ «Малахит», для собственников нежилых помещений установлены тарифы, отличающиеся от тарифов, установленных для собственников жилых помещений.

Кроме <...> в данном многоквартирном доме собственниками нежилых помещений являются еще 4 юридических лица (ООО «Карат», ООО «Семейная медицина», ООО «Арта-Фарм», ЗАО «Регионтехдиагностика») и 3 физических лица.

Так на собрании ТСЖ «Малахит» установлены следующие тарифы:

Наименование статьи	2017 ГОД		2017-2018 ГОДЫ	
	Для собственников жилых помещений	Для собственников нежилых помещений	Для собственников жилых помещений	Для собственников нежилых помещений
Управление жилым фондом (руб./кв.м)	3,33	7,77	3,68	9,81
Текущий ремонт внутридом.санитарно-технических сетей (руб./кв.м)	1,95	3,08	2,24	3,9
Текущий ремонт внутридом.центрального отопления (руб./кв.м)	1,4	3,25	1,72	4,1

Учитывая, что действующим законодательством не предусмотрена возможность установления для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений разных тарифов на жилищные услуги (в частности на услуги по содержанию и эксплуатации общедомового имущества), действия ТСЖ «Малахит», выразившиеся в применении разных тарифов на содержание и ремонт общего имущества расположенного в многоквартирном доме №28 по ул. Четаева г. Казани по отношению к собственникам нежилых и собственникам жилых помещений, послужили основанием для обращения <...>., являющегося собственником нежилого помещения в многоквартирном доме №28 по ул. Четаева г. Казани, в Татарстанское УФАС России и содержат признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Изучив материалы дела, Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к следующему.

В соответствии частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей.

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, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012г. №345, с целью установления доминирующего положения ТСЖ «Малахит» на рынке предоставления услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.), проведен анализ состояния конкурентной среды на данном товарном рынке в соответствии с «Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220.

Для целей установления доминирующего положения ТСЖ «Малахит» были определены основные параметры рынка: временной интервал исследования, продуктовые и географические границы анализируемого товарного рынка, состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, и др.

Исследование товарного рынка проводилось за период с 01.01.2014г. по 01.01.2016г.

Продуктовые границы рынка для целей рассмотрения данного дела определены, как услуги по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.).

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 и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220, в соответствии с которыми географические границы рынка определяются границами территории, на которой покупатель (покупатели) приобретает или имеет возможность приобрести товар (исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности) и такая возможность либо целесообразность отсутствуют за ее пределами.

Покупатель услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.) в многоквартирном доме - хозяйствующий субъект (оператор связи), заключивший (либо имеющий намерение заключить) договора с собственниками помещений в данном многоквартирном доме на предоставление услуг связи (в том числе Интернет, Кабельного телевидения) и имеющий необходимость размещения и обслуживания технических средств связи для оказания данных услуг, не имеет возможности получать данные услуги за пределами МКЖД, в котором находятся его абоненты (собственники помещений МКЖД), являющиеся конечными пользователями услуг связи.

Соответственно услуги по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.) могут быть приобретены только в определенном многоквартирном доме, где расположено данное общедомовое имущество (то есть в границах локального рынка).

С учетом особенностей анализируемого товарного рынка и правового положения

ТСЖ «Малахит» установлено, что названное общество является единственным продавцом услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.) в многоквартирном доме, управление которым оно осуществляет.

В результате анализа состояния конкурентной среды Комиссией был сделан вывод о том, что доля ТСЖ «Малахит» на локальном рынке услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.), определенных границами многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет ТСЖ, составляет 100 %.

По результатам анализа составлен аналитический отчет о состоянии конкурентной среды на рынке предоставления услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.). Вышеуказанный аналитический отчет приобщен к материалам дела, копия отчета направлена в адрес ТСЖ «Малахит» письмом исх.№ПК-05/529 от 21.01.2016.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона «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 ТСЖ «Малахит» такие доказательства не представлены. Возражения со стороны ответчика на аналитический отчет также не поступили.

Таким образом, в процессе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено доминирующее положение ТСЖ «Малахит» на локальном рынке услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.), определенном границами многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет данное ТСЖ (жилой дом №28, по ул. Четаева, г. Казани).

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса РФ, пунктов 28 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, 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.

В письме от 06.03.2009 № 6177-АД/14 Минрегионразвития указывает, что в соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 Жилищного кодекса 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, Комиссия приходит к выводу о том, что действия ТСЖ «Малахит» в части в установлении различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых и собственников нежилых помещений образуют нарушение пункта 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 «О защите конкуренции».

Вместе с тем, согласно устным пояснениям и документам, представленным ТСЖ «Малахит» следует, что вышеуказанные нарушения антимонопольного законодательства устранены в добровольном порядке.

Таким образом, Комиссией установлен факт добровольного устранения нарушения, послужившего основанием для возбуждения рассматриваемого дела, соответственно основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 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. ТСЖ «Малахит» (г.Казань, ул.Четаева, д.21, ИНН 1657040516) пункта 6 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования, в части установления различных цен (тарифов) на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников жилых помещений и собственников нежилых помещений

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

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

<...>