

ООО «ПИК-Комфорт»

Варшавское шоссе, д. 16, корп. 1, 2,
г. Москва, 117105

Ивановой Г.И.

ул. Заповедная, д.16, корп.3, кв.135,
г. Москва, 127081

02.12.2011 257/31037/11/1

РЕШЕНИЕ
по делу № 05-01/10-48/11 о нарушении
антимонопольного законодательства

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «18» ноября 2011 года
В полном объеме решение изготовлено «02» декабря 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Москве по
рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Тетушкина Д.Н., заместителя руководителя;

Членов Комиссии: Кузьмина В.В., старшего государственного
инспектора отдела контроля за
соблюдением антимонопольного
законодательства хозяйствующими
субъектами;
Диденко О.В., главного специалиста-
эксперта правового отдела;

в присутствии представителей:

ООО «ПИК-Комфорт»:

- Дергунова И.А. (по доверенности от 01.11.2011 № 484);
- Дробаха С.П. (по доверенности от 30.05.2011 № 349);

114289

Заявителей:

– Иванова Г.И. (паспорт 45 09 № 419640, выдан 29.11.2007),
рассмотрев дело № 05-01/10-48/11 по признакам нарушения
ООО «ПИК-Комфорт» (адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.16, корп.1,2)
(далее по тексту – ООО «ПИК-Комфорт») части 1 статьи 10 Федерального закона
от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите
конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступило заявление Ивановой Г.И.
(вх. от 14.05.2011 № 4295) в котором усматривались признаки нарушения
ООО «ПИК-Комфорт» антимонопольного законодательства, выразившиеся в
ущемлении интересов жильцов многоквартирного дома, расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, при осуществлении деятельности
по управлению указанным многоквартирным домом путем нарушения порядка
ценообразования на услуги по содержанию и ремонту жилых помещений.

Рассмотрев представленные материалы, а также доводы и возражения сторон
по делу № 05-01/10-48/11 о нарушении антимонопольного законодательства, а
также привлеченных лиц, Комиссия установила следующее.

ООО «ПИК-Комфорт» является юридическим лицом, осуществляющим свою
деятельность на основании Устава, утвержденного Решением единственного
участника ООО «ПИК-Комфорт» от 29 июля 2009 года № 10.
ООО «ПИК-Комфорт» внесено в Единый государственный реестр юридических
лиц МИФНС России №46 по г. Москве 31 июля 2002 года за основным
государственным регистрационным номером 1027700082266, поставлено на
налоговый учет с присвоением ИНН/КПП 7701208190/770101001 (свидетельство
серии 77 № 008856981) Место нахождения юридического лица: 117105, г. Москва,
Варшавское шоссе, д.16, корп.1, 2.

ООО «ПИК-Комфорт» внесено в Единый реестр управления

многоквартирными домами города Москвы (свидетельство от 23.11.2007 № 3-07-08-07-1-160).

В соответствии с пунктом 1.1 Устава ООО «ПИК-Комфорт» общество создано в целях получения прибыли от его предпринимательской деятельности.

Согласно пункту 2.3 Устава ООО «ПИК-Комфорт», видами деятельности общества является управление недвижимым имуществом; управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда; передача и распределение электроэнергии, тепловой энергии.

На основании изданных ООО «ПИК-ИНВЕСТ» приказа от 20.04.2009 №7-А и распоряжения от 13.12.2010 № 1-13, в связи с вводом в эксплуатацию 1-ой и 2-ой очереди строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, вл. 14-16, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, ООО «ПИК-Комфорт» было назначено управляющей и эксплуатирующей организацией указанного жилого комплекса, в состав которого входит многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4 (вх. от 15.04.2011 №7164).

Таким образом, ООО «ПИК-Комфорт» является организацией, осуществляющей управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4.

При заселении ООО «ПИК-Комфорт» заключало с жильцами (будущими собственниками) договоры на управление многоквартирным домом с целью оказания им коммунальных услуг, а также услуг по содержанию общего имущества (вх. от 15.04.2011 №7164).

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном статьями 44-46 Жилищного кодекса Российской Федерации, и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При этом в соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

По информации, представленной Управлением Росреестра по Москве, по состоянию на день поступления заявления Ивановой Г.И. в Московское УФАС России (14.05.2011) право собственности в отношении помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, оформлено менее чем у 50 % приобретателей помещений.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Таким образом, у жильцов отсутствует возможность собрать правомочное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопросов об изменении способа управления, о выборе иной управляющей организации.

Учитывая изложенное, ООО «ПИК-Комфорт» является единственным исполнителем коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества в границах многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4.

Положение ООО «ПИК-Комфорт» на рынке оказания услуг по содержанию общего имущества в границах многоквартирного жилого дома, расположенного по

адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, является доминирующим в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции.

Комиссией установлено, что в период с момента заселения ООО «ПИК-Комфорт» осуществляет начисление платежей за содержание и ремонт жилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, применяя тарифы, установленные приказом ООО «ПИК-Комфорт»:

Для собственников (будущих собственников)	Жилые помещения		Реквизиты приказа
	Размер ставки		
	Для нанимателей		
	Социальная норма	За площадь, занимаемую сверх социальной нормы	
27,88 руб.	7,72 руб.	19,10 руб.	23.12.2009 №07/519

Помимо указанных ставок, с собственников (будущих собственников) жилых помещений, на основании указанного приказа ООО «ПИК-Комфорт», взимаются платежи за следующие услуги:

	Назначение платежа		
	Для нанимателей	Для будущих собственников	
Уборка придомовой территории	1,85 руб/м2	Уборка придомовой территории	1,85 руб/м2
Охранные услуги	2,45 руб/м2	Охранные услуги	2,45 руб/м2
Дежурные по подъезду	1,73 руб/м2	Вывоз строительного мусора и КГМ	48,30 руб/м2
Домофон	51 руб/кв.		

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома прямо поименованы как часть общего имущества многоквартирного дома в пункте 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Таким образом, вышеуказанные платежи также относятся к плате за содержание общего имущества.

В материалах дела (вх. от 15.04.2011 №7164) содержатся квитанции на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за Декабрь 2010 года, выставленных нанимателю жилого помещения (кв. №20, лицевой счет 906640201) и собственнику (будущему собственнику) жилого помещения (кв. №39, лицевой счет 906640391, в которых платеж за содержание общего имущества для нанимателя жилого помещения берется по ставке 14,05 руб./кв.м. (в том числе: содержание и ремонт — 8,48 руб.; домофон — 1,39 руб.; охранные услуги — 2,45 руб.; дежурные по подъезду — 1,73 руб.); для собственника (будущего собственника) — по ставке 33,44 руб./кв.м. (в том числе: содержание и ремонт — 27,88 руб.; домофон — 1,38 руб.; охранные услуги — 2,45 руб.; дежурные по подъезду — 1,73 руб.).

В соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Фактов возмещения наймодателем выпадающих расходов ООО «ПИК-Комфорт» по предоставлению нанимателям помещений услуг по содержанию и ремонту по заниженным ставкам не установлено.

Таким образом, ООО «ПИК-Комфорт» применяло различный размер платы за содержание общего имущества для разных групп собственников:

- Город Москва (в лице Департамента имущества города Москвы) как собственник жилых помещений;

- Иные собственники (будущие собственники) жилых помещений;

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, доля которых определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. 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 соответствии с пунктом 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве устанавливается органом государственной власти.

Поскольку ставки за содержание общего имущества правомочным общим собранием собственников (будущих собственников) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, не приняты, подлежали применению ставки, утвержденные органом государственной власти.

Правительством Москвы были установлены следующие ставки на содержание и ремонт в 2009-2010 годах:

Год	Размер ставки		Реквизиты постановления
	За площадь, занимаемую в пределах установленных норм	За площадь, занимаемую сверх установленных норм	
2009	7,72 руб.	19,10 руб.	от 10.12.2008 № 1112-ПП
2010	8,48 руб.	20,79 руб.	от 01.12.2009 № 1294-ПП

Ставки, применяемые для расчета платежей собственников (будущих собственников) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4 по содержанию и ремонту жилого помещения не соответствовали ставкам, утвержденным Правительством Москвы. Суммы, предъявляемые указанным лицам для оплаты услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, превышали сумму для оплаты указанных услуг, рассчитанную в соответствии с постановлениями Правительства Москвы. Таким образом, интересы жильцов указанного многоквартирного дома были ущемлены.

На основании изложенного, ставки на содержание общего имущества,

применяемые ООО «ПИК-Комфорт» были установлены с нарушением порядка, определенного жилищным законодательством.

Использование дифференцированных ставок на содержание общего имущества для разных групп собственников привело к ущемлению интересов собственников, с которых взималась оплата в большем размере.

На основании пункта 10 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 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, в том числе нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Установить в действиях ООО «ПИК Комфорт» факт нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на рынке оказания услуг по содержанию общего имущества, выразившегося в злоупотреблении доминирующим положением, результатом которого явилось ущемление интересов собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Заповедная, д.18, корп.4, путем нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования на услуги по содержанию общего имущества;

2. Выдать ООО «ПИК Комфорт» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства;

3. Материалы дела № 05-01/10-48/11 о нарушении антимонопольного законодательства передать должностному лицу для проведения административного

расследования и принятия мер административного реагирования в соответствии со статьей 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Д.Н. Тетушкин

Члены Комиссии

В.В. Кузьмин

О.В. Диденко

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

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