

ООО «Каскад-Менеджмент»

Набережная Академика
Туполева, д. 15, корп. 2
г. Москва, 105005

Борисову Д.А.

Набережная Академика
Туполева, д. 15, кв № 139,
г. Москва, 105005

РЕШЕНИЕ

по делу №07-01/10-8/11 о нарушении
антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «29» июня 2011
В полном объеме решение изготовлено «1» июля 2011

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела №07-01/10-8/11 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии: Тетушкина Д.Н. — заместителя руководителя - начальника аналитического отдела; членов Комиссии: Каркоцкой А.Ю. — начальника отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства хозяйствующими субъектами; Пашуканис П.С. - ведущего специалиста-эксперта аналитического отдела, Сабирова Т.А. - специалиста-эксперта правового отдела,

в присутствии — Борисова Д.А., представителей ООО «Каскад-Менеджмент» Шаповаловой Н.И. (доверенность от 01.04.2011 № 20/11), Краевой И.В. (доверенность от 01.04.2011 № 19/11), Лоскутовой Е.С. (доверенность от 01.03.2011 № 14/11),

рассмотрев дело №07-01/10-8/11 по признакам нарушения (адрес: г.Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, корп. 2) части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

92337

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступили обращения Общественной организации «Совет жителей МЖК Каскад» и Борисова Д.А. с жалобами на действия ООО «Каскад-Менеджмент», выразившиеся в установлении необоснованно завышенных цен (тарифов) на предоставление услуг технического обслуживания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15 (вх. № 5437 от 12.04.2010, вх. № 12684 от 17.08.2010).

Рассмотрев представленные материалы, а также доводы и возражения сторон по делу, Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела №07-01/10-8/11 о нарушении антимонопольного законодательства установила следующее.

Общественная организация «Совет жителей МЖК Каскад» является общественным объединением потребителей в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 15.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях». Адрес: г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, кв № 139.

Борисов Д.А. является физическим лицом, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, кв. № 139.

ООО «Каскад-Менеджмент» является юридическим лицом, осуществляющим свою деятельность на основании Устава (протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью ООО «Каскад-Менеджмент» от 28 ноября 2005г.). ООО «Каскад-Менеджмент» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц МИФНС России № 46 по г. Москва от 13 января 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1057749481712. Место нахождения юридического лица: г.Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, корп. 2.

Согласно Инвестиционному контракту от 26.07.2004 № ДЖП.04.ЦАО.00610 (реестровый № 13-001883-5001-0012-00001-04) в редакции дополнительного соглашения от 07.09.2006 ЗАО «ГВЛ-ЭЛГАД ИНВЕСТ» является инвестором

строительства многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15 (далее – Многоквартирный дом) (вх. от 16.06.2011 №13181).

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 77107000-000798 от 30.04.2008 (зарегистрирован в градостроительном кадастре №77-ГК/3.7.2.000843 от 06.06.2008).

В соответствии с пунктом 5 Акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту от 26.07.2004 № ДЖП.04.ЦАО.00610 (реестровый № 13-001883-5001-0012-00001-04) в редакции дополнительного соглашения от 07.09.2006 по строительству многофункционального жилого комплекса по адресу: наб. Академика Туполева, 15 от 07.10.2010 г., в собственность ЗАО «ТВЛ-ЭЛГАД ИНВЕСТ» передается 100% общей жилой площади, 60% общей площади нежилых помещений, 100% площади подземного пространства.

В целях управления и содержания общего имущества Многоквартирного дома ЗАО «ТВЛ-ЭЛГАД ИНВЕСТ» заключило договор управления многоквартирным домом №30-д/ТВЛ-ЭЛ от 04.05.2008 с ООО «Каскад-Менеджмент» (вх. от 23.06.2010 № 9400). В соответствии с указанным договором управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Договор заключен сроком на 2 года.

В приложении от 01.05.2008 № 1 к договору управления многоквартирным домом №30-д/ТВЛ-ЭЛ от 04.05.2008 определен перечень услуг и работ по содержанию Многоквартирного дома.

Пунктом 3.2 указанного договора определен размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

В процессе реализации инвестиционного контракта ЗАО «ТВЛ-ЭЛГАД ИНВЕСТ» привлекал соинвесторов в объеме своей доли на общее имущество в Многоквартирном доме.

При передаче застройщиком помещений во владение и пользование участникам долевого строительства последние заключали договоры управления с ООО «Каскад-Менеджмент». Протоколы разногласий, предусмотренные статьей 445 Гражданского кодекса, к договорам не составлялись.

В приложение № 3 к договорам управления заключенным с каждым собственником (владельцем) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, определена стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со сметой затрат.

Согласно представленной ООО «Каскад-Менеджмент» смете затрат на содержание жилого комплекса от 16.02.09, стоимость услуг в месяц (с учетом НДС 18%) за кв.м составляет на 2009 год - 55,51 рублей, на 2010 - 47,06 рублей (вх. от 25.02.2010 № 2510).

По мнению Борисова Д.А., ООО «Каскад-Менеджмент» устанавливает экономически необоснованные тарифы на коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и нарушает установленный нормативными правовыми актами порядок ценообразования (вх. от 17.08.2010 № 12684).

Заявитель указал на то, что в Многоквартирном доме не проводилось собрание собственников (будущих собственников) помещений по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом, следовательно, в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в городе федерального значения Москве органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

ООО «Каскад-Менеджмент» возражало против доводов Борисова Д.А., указав, что стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества установлена, исходя из затрат на выполнение работ и услуг, указанных в договоре управления.

Содержание общего имущества должно обеспечивать исправное состояние

элементов внутрименовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

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 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.

В соответствии с частью 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора, понуждение к заключению договора не допускается.

Кроме того, ответчик указал, что ООО «Каскад-Менеджмент» не препятствует и не препятствовало собственникам (владельцам) в реализации их права на выбор способа управления и установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества. По мнению ООО «Каскад-Менеджмент», собственники (будущие собственники) могут провести общее собрание и принять соответствующие решения.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 01.04.2011 собственниками помещений проведено общее собрание в форме заочного голосования, на котором выбран способ управления Многоквартирным домом управляющей организацией ООО «Каскад-Менеджмент», определены условия договора управления и размер платы за содержание общего имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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.

Согласно части 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 этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 8 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме могут изменить способ управления или выбрать иную управляющую организацию.

Учитывая изложенное, ООО «Каскад – Менеджмент» не занимает доминирующего положения на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Набережная Академика Гуполева, д. 15,. Таким образом, нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции в рассматриваемых Комиссией действиях ООО «Каскад – Менеджмент» отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 27.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

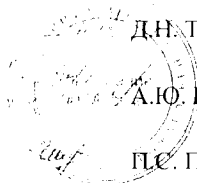
РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела №07-01/10-8/11 в связи отсутствием факта нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции в рассматриваемых действиях ООО «Каскад-Менеджмент»,

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии



Д.Н. Тетушкин

А.Ю. Каркоцкая

П.С. Пашуканис

Т.А. Сабиров