

РЕШЕНИЕ № 6/АМЗ

ОБ ОТКАЗЕ В ВОЗБУЖДЕНИИ ДЕЛА О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 января 2020 г. г. Курган

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее по тексту – Курганское УФАС России) рассматривается заявление Ш. (№ 7200 от 17.12.2019 года) с жалобой на действия ООО «Новая Волна Курган» по вопросу взимания необоснованно высокой платы за содержание жилого помещения.

По результатам рассмотрения Вашего обращения Курганским УФАС России установлено следующее.

17.12.2019 года в Курганское УФАС России поступило обращение Ш, в котором заявитель указывает, что плата за общедомовые нужды на холодную воду и электроэнергию в строке плата за содержание жилого помещения в период с 2016 года по 2019 год увеличилась с 15,84 рублей до 20,59 рублей (содержание и текущий ремонт – 17,53, электроэнергия и холодное водоснабжение в целях содержания общего имущества).

В полномочия антимонопольного органа входят государственный контроль и надзор за соблюдением антимонопольного и рекламного законодательства, на основании Постановления Правительства РФ от 30.06.2004 № 331 «Об утверждении положения о Федеральной антимонопольной службе».

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган регулирует отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе

Вопросы установления платы за содержание общего имущества регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Согласно пункту 28 статья 3 Правил № 491 собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

В соответствии с пунктом 29 статьи 3 Правил № 491 Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354).

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее также - МКД), в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 названного Кодекса.

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В силу части 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД, годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном данной статьей.

Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников является волеизъявление собственников помещений в МКД посредством принятия решения об этом на общем собрании.

В соответствии с пунктом 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Курганским УФАС России установлено, что ООО «Новая Волна Курган» с 01.01.2017 по настоящее время производит начисление платы за содержание и текущий ремонт собственникам жилых помещений в 1 МКР, д. 13, исходя из размера платы, утвержденного решением Курганской городской Думы от 23.11.2016 № 242 (17,53 руб./кв. м) а не по решению общего собрания собственников от 26.01.2016 (15,84 руб./кв. м).

Если собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, управляющая компания применяет размер такой платы, установленной муниципальными правовыми актами для собственников помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Собственники помещений многоквартирного дома установили размер платы за содержание и ремонт на 2016 год, следовательно, управляющая организация вправе применять его только в течение 2016 года. На 2017 и последующие годы размер платы за содержание и ремонт собственниками не принимался.

Решением Курганской городской Думы от 23.11.2016 N № 242 "Об установлении на 2017 год размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений и отдельных категорий собственников помещений в многоквартирных домах города Кургана" установлена плата за жилое помещение для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно приложения к решению Курганской городской Думы от 23.11.2016 № 242 "Об установлении на 2017 год размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений и отдельных категорий собственников помещений в многоквартирных домах города Кургана" установлено, что размер платы за содержание жилого помещения в жилых домах со стационарными электрическими плитами составляет 17,53 руб. за квадратный метр. (л.д. 52-55).

На последующий период подлежало применению Постановление Администрации города Кургана от 09.11.2017 № 8468, которым утверждено Положение о порядке установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, управляющей компанией за период с января 2017 года по настоящее время применены ставки в размере установленные решениями Курганской городской Думы, действующие в соответствующие периоды, что соответствует решению собственников помещений многоквартирного дома и не может быть признано односторонним изменением управляющей компанией условий договора. Применение управляющей компанией размера платы, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в 2016 году, в период 2017 и последующие годы неправомерно, поскольку данным собранием установлен конкретный период его действия (2016 год).

На основании части 8 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства или решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 2 части 9 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган принимает решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе в случае отсутствия его нарушения.

Заявление Шилова А.А. не содержит фактов, свидетельствующих о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, а в ходе рассмотрения заявления антимонопольным органом факты нарушения со стороны ООО «Новая волна Курган» норм действующего антимонопольного законодательства не установлены.

В этой связи, руководствуясь пунктом 2 часть 8, пунктом 2 часть 9 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Курганское УФАС России принимает решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Сообщаем Вам, что порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды, определены положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354). В соответствии с пунктом 161 Правил № 354 контроль за соблюдением Правил № 354 осуществляют органы государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной

власти.

Согласно подпункту 3 пункта 15 раздела 3 Положения о Государственной жилищной инспекции Курганской области (утв. постановлением Администрации (Правительства) Курганской области от 10 июня 2005 г. № 219 "О Положении о Государственной жилищной инспекции Курганской области") инспекция в соответствии с возложенными на нее задачами выполняет полномочия по осуществлению регионального государственного жилищного надзора за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами:

1) обязательных требований к: установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; определению размера и внесению платы за коммунальные услуги; определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и иные.

Учитывая вышеизложенное и принимая во внимание, что на антимонопольный орган не возложены полномочия по рассмотрению вопросов по контролю за соблюдением юридическими лицами обязательных требований к установлению платы за содержание жилого помещения, Ваше заявление перенаправлено в Государственную жилищную инспекцию Курганской области (640000, Курганская область, город Курган, улица Гоголя, дом 25) для рассмотрения в пределах компетенции.

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня принятия решения.