

ООО Управляющая компания

«Ваш партнер плюс»

662543, г. Лесосибирск,

5 микрорайон, 15а

ООО «Велес»

662543, г. Лесосибирск,

5 микрорайон, 6, помещение 120

## РЕШЕНИЕ

«24» сентября 2015 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена «14» сентября 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено «24» сентября 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – О.П. Харченко, заместитель руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: Т.Н. Мосина, начальник отдела естественных монополий, Т.Э. Жукова, заместитель начальника отдела контроля закупок (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 313-10-15 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Ваш партнер плюс» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту применения размера платы за содержание и ремонт нежилого помещения №120, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, ниже установленного Постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864 размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края с просьбой провести проверку правомерности заключения договора между ООО УК «Ваш партнер плюс» и ООО «Велес» по заниженному тарифу на содержание и ремонт нежилого помещения.

В связи с рассмотрением материалов указанного обращения, Красноярским УФАС России было принято решение о возбуждении в отношении общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ваш партнер плюс» (далее – ООО УК «Ваш партнер плюс») дела № 313-10-15 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Красноярского УФАС России от 03.08.2015 № 476). Определением о назначении дела № 313-10-15 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 05.08.2015 № 15227 в качестве ответчика привлечено ООО УК «Ваш партнер плюс», в качестве заинтересованного лица – ООО «Велес».

В ходе рассмотрения дела № 313-10-15 установлены следующие обстоятельства.

В соответствии с актом проверки Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 31.01.2014 № 5017-ж в ходе проведения выездной проверки установлено, что управляющей организацией ООО УК «Ваш партнер плюс» применен размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения № 120, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, ниже установленного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятого на основании постановления администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864.

В результате проведения Службой указанной проверки ООО УК «Ваш партнер плюс» выдано предписание об устранении выявленных нарушений от 31.10.2014 № 5017-ж, в соответствии с которым обществу надлежит принять меры по устранению выявленных нарушений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Не согласившись с указанным предписанием Службы ООО УК «Ваш партнер плюс» обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании незаконным предписания Службы от 31.10.2014 № 5017-ж.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 17.06.2015 по делу № А33-1085/2015 в удовлетворении заявления ООО УК «Ваш партнер плюс» отказано.

Таким образом, ООО УК «Ваш партнер плюс» неправомерно применен размер

платы за содержание и ремонт нежилого помещения № 120, собственником которого является ООО «Велес», по договору оказания услуг от 31.05.2014.

На основании полного и всестороннего исследования обстоятельств дела, пояснений лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864 утвержден размер платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений для нанимателей муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления, но не принято на общем собрании собственников помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Для собственников помещений в многоквартирном доме № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, ООО УК «Ваш партнер плюс» применяется тариф, установленный указанным постановлением администрации города Лесосибирска.

Решением Красноярского краевого суда от 10.10.2012 № 33-8007/2015 А-57 установлено, что нежилое помещение № 120, расположенное в многоквартирном доме № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, является встроенно-пристроенным помещением спорного дома.

Кроме того, указанным решением Красноярского краевого суда установлено, что ООО «Велес» является собственником нежилого помещения № 120, договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, от 31.05.2014 б/н заключен с ООО УК «Ваш партнер плюс».

Таким образом, поскольку указанный многоквартирный дом и нежилое помещение № 120 является единым объектом, тариф на содержание и ремонт, установленный постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864, применяется для многоквартирного дома в целом, включая спорное нежилое помещение.

В соответствии с положением статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В силу статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (п. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Статьей 37 ЖК РФ предусмотрено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (п.2 ст. 39 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п.1 ст. 158 ЖК РФ).

Действующим законодательством установлена обязанность собственника помещения в многоквартирном доме нести бремя расходов на содержание общего имущества такого дома пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Таким образом, ООО «Велес» обязан нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, по тарифам, установленным постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864.

В рамках рассмотрения дела № 313-10-15 Комиссией установлено, что нежилое помещение №120, принадлежащее ООО «Велес», является пристроенным помещением к многоквартирному дому № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, представляет собой двухэтажное кирпичное здание, не имеющее общих стен с многоквартирным домом. Вместе с тем, указанное помещение и многоквартирный дом № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон имеет единую систему инженерных коммуникаций (тепловые сети, сети водопровода и канализации нежилого помещения запитаны от соответствующих сетей многоквартирного дома). ООО «Велес» установлены индивидуальные приборы учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, договор на предоставление коммунальных услуг заключен напрямую с ресурсоснабжающей организацией – МУП «ЖКХ г. Лесосибирска».

С целью получения ООО УК «Ваш партнер плюс» платы за содержание и ремонт общего имущества рассматриваемого многоквартирного дома (в том числе за эксплуатацию инженерных сетей дома), в адрес ООО «Велес» был направлен проект договора об оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Для расчета договорного тарифа ООО УК «Ваш партнер плюс» применило Постановление администрации города Лесосибирска от 22.06.2012 № 1066.

В процессе согласования указанного договора ООО «Велес» вносило коррективы в цену содержания общего имущества многоквартирного дома, доказывая самостоятельное расходование средств на содержание и ремонт нежилого помещения № 120, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6.

В результате согласованности сторон между ООО УК «Ваш партнер плюс» и ООО «Велес» заключен договор от 31.05.2014, предметом которого является оказание услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, в целях обеспечения надлежащей эксплуатации данного дома, содержания и ремонта инженерных сетей и оборудования мест общего имущества многоквартирного дома, а также в

целях обеспечения предоставления коммунальных услуг: теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения пристроенному нежилому помещению № 120, площадью 1174,7 кв.м. через внутридомовые инженерные системы и оборудование. Разделом 3 указанного договора предусмотрен порядок расчетов, согласно которому производились ООО «Велес» начисления за оказание услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома № 6, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон.

В связи с тем обстоятельством, что ООО «Велес» собственными силами и за свой счет осуществляет содержание и ремонт нежилого помещения № 120, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, у ООО УК «Ваш партнер плюс» отсутствует источник затрат, связанных с оказанием услуг по содержанию и ремонту указанного помещения. Исходя из этого, в договорной тариф за содержание и ремонт нежилого помещения № 120, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, 6, входит: плата за техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования (2,56); содержание общедомовых систем отопления, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения и иных инженерных коммуникаций (2,56); аварийно-ремонтное обслуживание (1,22); санитарное содержание придомовой территории (2,85); управление МКД (1,72).

В материалы дела № 313-10-15 были представлены копии договоров, заключенных ООО «Велес» с различными исполнителями на оказание услуг по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов, выполнение строительно-монтажных, ремонтных работ по обслуживанию здания и инженерных коммуникаций нежилого помещения № 120, уборку территории и крыши в период 2011-2015 годов.

Таким образом, услуги, плата за которые включены в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного Постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864, в отношении ООО «Велес» ООО УК «Ваш партнер плюс» фактически осуществляет не в полном объеме.

Кроме того, Комиссией не установлено обстоятельств, подтверждающих компенсирование ООО УК «Ваш партнер плюс» затрат на оказание услуг по содержанию и ремонту нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, по заниженному тарифу, за счет средств иных собственников жилых помещений указанного многоквартирного дома. Оказание ООО УК «Ваш партнер плюс» услуг по договорному тарифу с ООО «Велес» не привело к ущемлению интересов жителей многоквартирного дома № 6 по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон в части взимания платы за содержание и текущий ремонт нежилых помещений дома и фактического оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

В силу 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.

Согласно проведенного Красноярским УФАС России анализа определения положения ООО УК «Ваш партнер плюс» на рынке управления жилыми

многоквартирными домами, находящимися в управлении ООО УК «Ваш партнер плюс» за 2014 год, доля общества составила 100 %.

Таким образом, ООО УК «Ваш партнер плюс» занимает доминирующее положение на рынке управления жилищным фондом жилых многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО УК «Ваш партнер плюс», в пределах границ таких многоквартирных домов.

При этом, для квалификации действий как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных в части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц.

Комиссией в рамках рассмотрения дела № 313-10-15 рассматривался вопрос о том, могли или нет действия ООО УК «Ваш партнер плюс» повлечь ущемление интересов иных собственников помещений в многоквартирном доме № 6, расположенном по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, при осуществлении обществом управления многоквартирным домом в части оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В связи с тем обстоятельством, что ООО УК «Ваш партнер плюс» применен размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения № 120 ниже размера платы, установленного постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864, в связи с фактическим предоставлением не полного перечня услуг, указанные действия ООО УК «Ваш партнер плюс» не нарушают права иных собственников помещений многоквартирного дома № 6, расположенного по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, в части оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и не могут быть квалифицированы в качестве злоупотребления ООО УК «Ваш партнер плюс» доминирующим положением на рынке управления указанным многоквартирным домом № 6, расположенным по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю по рассмотрению дела № 313-10-15 о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

В связи с отсутствием в рассматриваемых Комиссией действиях общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ваш партнер плюс» по применению размера платы за содержание и ремонт нежилого помещения №120, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Лесосибирск, 5 микрорайон, д. 6, ниже установленного Постановлением администрации города Лесосибирска от 01.07.2014 № 864 размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, нарушения части 1 статьи 10

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
производство по делу № 313-10-15 прекратить.

Председатель Комиссии

О.П. Харченко

Члены Комиссии:

Т.Н. Мосина

Т.Э. Жукова

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