

РЕШЕНИЕ

по делу № 67/А-10-2012

г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «02» августа 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено «08» августа 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: Клостер Елены Александровны – заместителя
руководителя управления;
Членов Комиссии: Наумовой Валерии Валерьевны – начальника
отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Гилевой Ирины Сергеевны – главного специалиста-
эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Горбачева Артема Игоревича – ведущего
специалиста-эксперта отдела контроля органов
власти, судебной и правовой работы;
Войтенко Антона Владимировича – ведущего
специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и
связи,

при участии:

<...> – представителя <...> (по доверенности);

<...> – представителя ООО «Новый город» (по доверенности);

<...> - представителя ООО «Новый город» (по доверенности),

рассмотрев дело № 67/А-10-2012, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Новый город» (654027, г. Новокузнецк, ул. Запорожская, 73 Б) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

02.05.2012 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило поручение прокуратуры Центрального района г. Новокузнецк по вопросу рассмотрения заявления <...> (собственника нежилых помещений, расположенных по адресам: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, № 7, № 11) о наличии в действиях управляющей компании ООО «Новый город» признаков нарушения антимонопольного

законодательства.

По мнению заявителя, нарушение со стороны ООО «Новый город» выразилось в необоснованном увеличении тарифов на услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

29.05.2012 г. Кемеровским УФАС России возбуждено дело № 67/А-10-2012 по признакам нарушения ООО «Новый город» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении различных тарифов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома для собственников нежилых помещений и собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Определением от 30.05.2012 г. рассмотрение дела № 67/А-10-2012 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено на 2 июля 2011 г. на 15 часов 00 минут по адресу: г. Кемерово, ул. Ноградская, 5, каб. 309. Копии определения были направлены ООО «Новый город» и <...> заказными письмами с уведомлениями.

02.07.2012 г. Комиссией Кемеровского УФАС России по результатам рассмотрения дела № 67/А-10-2012 было установлено, что имеющихся доказательств недостаточно для полного и всестороннего рассмотрения дела.

Определением от 02.05.2012 г. об отложении дела № 67/А-10-2012 рассмотрение дела было назначено на 02.08.2011 г. на 11 часов 00 минут. Копии определения были направлены ООО «Новый город» и <...> заказными письмами с уведомлениями.

02.08.2012 г. на заседании Комиссии Кемеровского УФАС России представители ООО «Новый город» пояснили, что затраты на ремонт и содержание общедомового имущества многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 7 и ул. Ермакова, 11 указаны в Приложении № 1 к протоколам общих собраний собственников от 14.03.2011 г. и 10.03.2011 г. Данные затраты включают в себя:

- работы по санитарному содержанию домовладений (уборка территории домовладения, обслуживание мусоропровода, уборка лестничных клеток) в размере 4,3 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 7 и 5 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 11;
- необходимое содержание инженерного оборудования многоквартирного дома – 2,68 руб. для дома ул. Ермаков, 7 и 3,89 для дома Ермакова, 11;
- работы по дератизации подвалов в размере 0,11 руб.;
- электроснабжение мест общего пользования – 0,67 руб. и 0,60 руб. для собственников ул. Ермакова, 7 и ул. Ермакова, 11;
- услуги паспортного стола и услуги начисления платежей, отправка квитанций в размере в размере 0,47 руб.;
- внеплановые расходы в размере 2,28 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 7 и 0,45 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 11;

- услуги пользования и технического обслуживания лифтов – 4,79 руб.;

- вывоз мусора, утилизация ТБО – 3 руб. для дома ул. Ермаков, 7 и 2,90 для дома Ермакова, 11;

- накладные расходы, связанные организацией и проведением работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному содержанию общего имущества дома в размере 2,23 руб.

Итого затраты на ремонт и содержание общего имущества многоквартирных домов составляют 20,53 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 7, и 20,43 руб. по дому, расположенному ул. Ермаков, 11.

Учитывая особенности отображения информации в счетах-квитанциях, для собственников жилых помещений указывается отдельно содержание и ремонт общего имущества в размере 12,74 руб.; вывоз мусора – 3 руб. (2,90 руб.); услуга пользования и технического обслуживания лифтов – 4,79 руб.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники нежилых помещений несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома равно, как и собственники жилых помещений.

Учитывая, что у <...> заключен самостоятельный договор на вывоз и утилизацию ТБО, услуги паспортного стола не предоставляются собственникам нежилых помещений, то размер платы для собственников нежилых помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 7 и 11 составил 17,35 руб. В данный тариф включено содержание и ремонт общего имущества и услуги пользования и технического обслуживания лифтов.

Плата за техническое обслуживание лифтов включается на основании п. 2 Постановления Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и \(или\) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»](#) (далее Правила № 491).

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителя лица, участвующего в деле, Комиссия установила следующее:

<...> является собственником встроенных нежилых помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах, по адресам:

- 1) г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 11 (свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2006 № 40-42-06/087/2006-215);
- 2) г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 7 (свидетельство о государственной регистрации права от 21.08.2007 № 42-42-06/119/2007-084).

Согласно протоколу № 1 от 23.12.2008 г. общего заочного собрания собственников

помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 11, собственниками выбран способ управления – управляющая организация, в качестве управляющей организации выбрано ООО «Новый город».

Согласно протоколу № 1 от 23.12.2008 г. общего заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, 7, собственниками выбран способ управления – управляющая организация. В качестве управляющей организации выбрано ООО «Новый город».

01.01.2009 г. между ООО «Новый город» и <...> заключен договор управления многоквартирным домом № 2.

Согласно данному договору ООО «Новый город» обязуется управлять многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, № 7, № 11.

Согласно протоколу б/н общего заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ермака, 7, от 14.03.2011 г. собственниками утвержден размер оплаты за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере: 20,53 руб./кв.м. (по норме), 23,44 руб./кв.м. (сверх нормы), в том числе:

- вывоз мусора, утилизация ТБО - 3,00 руб./кв.м.;
- техническое обслуживание лифтов – 4,79 руб./кв.м.;
- содержание и ремонт – 12,74 руб./кв.м. (по норме);
- содержание и ремонт – 15,65 руб./кв.м. (сверх нормы).

Согласно протоколу б/н общего заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Ермака, 11, от 10.03.2011 г. собственниками утвержден размер оплаты за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере: 20,43 руб./кв.м. (по норме), 23,65 руб./кв.м. (сверх нормы), в том числе:

- вывоз мусора, утилизация ТБО – 2,90 руб./кв.м.;
- техническое обслуживание лифтов – 4,79 руб./кв.м.;
- содержание и ремонт – 12,74 руб./кв.м. (по норме);
- содержание и ремонт – 15,96 руб./кв.м. (сверх нормы).

26.09.2011 г. в адрес <...> поступило дополнительное соглашение № 1 от 01.09.2011 к договору управления многоквартирным домом № 2 от 01.01.2009 г.

Согласно дополнительному соглашению № 1 размер платы за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома для владельцев нежилых помещений установлен в размере 17,35 руб./кв.м.

Оценив вышеизложенные обстоятельства, Комиссия по рассмотрению дела №

67/А-10-2012 приходит к следующим выводам:

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Федерального закона от 19.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – ЖК РФ) 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, 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](#) настоящего Кодекса. 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 ч. 1, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ 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.

Согласно п. 31 Правил № 491 при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

В соответствии с п. 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) и т.д.

Согласно части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №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.

Собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных, по адресам: г. Новокузнецк, ул. Ермакова, № 7, № 11, с учетом предложений ООО «Новый город» были утверждены тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов. Данные тарифы были утверждены с учетом требований действующего законодательства, то есть размер платы установлен одинаковым как для собственников жилых, так и для собственников нежилых помещений.

Следовательно, ущемление интересов <...> отсутствует.

Таким образом, в действиях ООО «Новый город» отсутствует состав правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в установлении различных тарифов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома для собственников нежилых помещений и собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Согласно статье 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения

антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании вышеизложенного руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в действиях общества с ограниченной ответственностью «Новый город» (654027, г. Новокузнецк, ул. Запорожская, 73 Б) по установлению различных тарифов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома для собственников нежилых помещений и собственников жилых помещений многоквартирного дома.

2. По основаниям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» производство по делу № 67/А-10-2012, возбужденному в отношении общества с ограниченной ответственностью «Новый город» (654027, г. Новокузнецк, ул. Запорожская, 73 Б) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить.

Председатель Комиссии:

Е.А. Клостер

Члены Комиссии:

В.В. Наумова

И.С. Гилева

А.И. Горбачев

А.В. Войтенко

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

