

Резолютивная часть решения оглашена "30" июня 2014 г.
В полном объеме решение изготовлено "04" июля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 107 по признакам нарушения Каргапольской поселковой Думой (641920, Курганская обл., р.п. Каргаполье, ул. Калинина, 35, ИНН 4508007236). части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 107 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции. Решением Каргапольской поселковой Думы от 28.11.2013 года № 386 утверждены тарифы на услуги по ремонту и содержанию жилья для ООО «Коммунальные сети». В рамках рассмотрения дела представитель Каргапольской поселковой Думы пояснил, что ООО «Коммунальные сети» является единственной организацией, осуществляющей деятельность по ремонту и содержанию жилья на территории р.п. Каргаполье. ООО «Коммунальные сети» обратилось к Главе Каргапольского поссовета с просьбой рассмотрения и утверждения тарифов на ремонт и содержание жилья, поскольку собственники многоквартирных домов не выбрали способ управления многоквартирными домами. ООО «Коммунальные сети» были представлены документы и расчеты. При утверждении тарифа на ремонт и содержания жилья со стороны органов местного самоуправления р.п. Каргаполье были даны разъяснения ООО «Коммунальные сети» о том, что объемы, перечень работ, тарифы предоставляемых услуг определяются организацией непосредственно во взаимодействии с собственниками жилых домов на собрании собственников. В каждом доме перечень работ и стоимость этих работ не могут быть одинаковыми.

Из письменных пояснений ООО «Коммунальные сети» от 20.05.2014 года исх. № 60 следует, что собственники многоквартирных домов не обращались в ООО «Коммунальные сети» для заключения договоров управления многоквартирными домами на территории р.п. Каргаполье. ООО «Коммунальные сети» предоставляет услуги по текущему ремонту и содержанию жилья на основании тарифов, утвержденных органами местного самоуправления. Плата за управление многоквартирными домами не взимается. Для заключения договоров возмездного оказания услуг обратились собственники четырех многоквартирных домов, расположенных в р.п. Каргаполье по адресам: ул. Мира, д.7; ул. Горького, д. 72А; ул. Комсомольская, д. 13; пер. Октябрьский, д. 23. Срок действия договора с указанными домами -5 лет, вступают в силу с 01.01.2014 года.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства по делу, заслушала доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, и пришла к следующим выводам.

Действующее законодательство не относит услуги по ремонту и содержанию жилья к коммунальным услугам.

Пункт 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определяет, что плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает случаи установления

органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме. Эти случаи являются исключением из общего законодательного подхода, устанавливающего регулирование ценообразования в жилищной сфере посредством законодательного закрепления за собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по принятию решения о выборе формы управления и установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 2 статьи 161, часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Так, согласно части 7 статьи 156 Жилищного кодекса 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 ЖК РФ. 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 частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления наделены полномочием по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 ЖК РФ). В соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являются существенными условиями договора управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 162 ЖК РФ). Так, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, то она в перечне, объемах и качестве услуг и работ должна учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила 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).

Вышеуказанные правила определяют разные способы установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в зависимости от способа управления многоквартирным домом.

Так, согласно пункту 31 вышеуказанных правил 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.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Согласно пункту 32 Правил при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Из пункта 33 Правил следует, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Согласно пункту 34 Правил в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Указанные в пунктах 31-34 Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Из пункта 36 Правил следует, что в случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ

устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Таким образом, органы местного самоуправления имеют право устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения только для тех многоквартирных домов, способ управления которыми собственниками помещений не выбран, и только по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом;

для тех многоквартирных домов, собственники помещений которых на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Решением Каргапольской поселковой Думы от 28.11.2013 года № 386 утверждены тарифы на услуги по ремонту и содержанию жилья для ООО «Коммунальные сети». При этом данные тарифы введены в действие с 01.01.2014 года по 31.12.2014 года. Из письменных пояснений Администрации Каргапольского поссовета следует, что жильцы 49 домов в р.п. Каргаполье выбрали непосредственное управление многоквартирными домами, в 7 домах созданы ТСЖ. Администрация Каргапольского поссовета конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами не проводила.

Решением Каргапольской поселковой Думы от 28.11.2013 года № 386 об утверждении тарифа на ремонт и содержание жилья принято на основании обращения ООО «Коммунальные сети» и представленного перечня работ по содержанию домов, утвержденного ООО «Коммунальные сети», а не собственниками помещений, как того требует пункт 36 Правил.

При этом, доказательств того, что жильцы многоквартирных домов выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, не представлено.

Решением Каргапольской поселковой Думы от 28.11.2013 года № 386 об утверждении тарифа на ремонт и содержание жилья принято для всех потребителей ООО «Коммунальные сети», при этом, у ООО «Коммунальные сети» заключено 4 договора возмездного оказания услуг с жильцами многоквартирных домов, расположенных в р.п. Каргаполье по адресам: ул. Мира, д.7; ул. Горького, д. 72А; ул. Комсомольская, д. 13; пер. Октябрьский, д. 23.

Таким образом, основания установления тарифа на ремонт и содержание жилья для потребителей ООО «Коммунальные сети» не соответствует ни пункту 34, ни пункту 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, а следовательно, установление органами местного самоуправления указанной платы не соответствует законодательству Российской Федерации.

Незаконное установление органом местного самоуправления стоимости услуги по ремонту и содержанию жилья для хозяйствующего субъекта может привести к

недопущению, ограничению или устранению конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами, предоставляющими управляющими компаниями. Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" предусмотрен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления.

Из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Каргапольской поселковой Думы (641920, Курганская обл., р.п. Каргаполье, ул. Калинина, 35, ИНН 4508007236) нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в незаконном установлении решением от 28.11.2013 года № 386 тарифов на услуги по ремонту и содержанию жилья для ООО «Коммунальные сети», что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на рынке услуг и работ по ремонту и содержанию жилья.

2. Выдать Каргапольской поселковой Думе предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства

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

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 21, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 04.07.2014 года по делу № 107 о нарушении Каргапольской поселковой Думой (641920, Курганская обл., р.п. Каргаполье, ул. Калинина, 35, ИНН 4508007236) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Каргапольской поселковой Думе (641920, Курганская обл., р.п. Каргаполье, ул. Калинина, 35, ИНН 4508007236) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно: в месячный срок со дня получения предписания отменить Решение Каргапольской поселковой Думы от 28.11.2013 года № 386 «Об утверждении тарифа на ремонт и содержание жилья для ООО «Коммунальные сети».

2. Каргапольской поселковой Думе о выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня выдачи предписания.