

Решение по делу 05-378/2015 в отношении ЖСК «Спартак-29»

Исх. ПК-05/8380 от 16.06.2016г

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии <...> ,

Члены Комиссии <...> .

рассмотрев дело № 05-378/2015 по признакам нарушения ЖСК «Спартак-29» (420126, г. Казань, ул. Адоратского, д.19, ИНН 1657019881) пункта 8 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании дискриминационных условий для собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме №19 по ул. Адоратского в г. Казани, в части взимания платы по разным видам жилищно-коммунальных услуг, при участии: <...> (должностного лица) ЖСК «Спартак-29», <...> - представитель ЖСК «Спартак-29» по доверенности от 17.09.2015г, <...> – заявитель, <...> – заявитель,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Управление) на рассмотрение поступили обращения <...>, являющихся собственникам нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме №19 по ул.Адоратского в г.Казани, по вопросу указания в счетах-фактурах для собственников нежилых помещений, выставляемых ЖСК «Спартак-29» разных наименований услуг.

На основании документов, представленных заявителями и ЖСК «Спартак-29», Управлением установлено следующее:

- <...> и <...> – являются собственниками нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, дом 19, помещение №1006;

- <...> и <...> - являются собственниками нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, дом 19, помещение №1007;

- <...> - является собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, дом 19.

Управляющей организацией указанного многоквартирного дома является ЖСК «Спартак-29».

Будучи управляющей организацией многоквартирного жилого дома № 19 по ул. Адоратского, ЖСК «Спартак-29» выставляет счета собственникам нежилых помещений за пользование коммунальными услугами и услугами по содержанию и ремонту жилищного помещения, указывая в счетах фактурах строку «прочие расходы с квартиры». Вышеуказанное начисление производится за пользование общедомовыми земельными участками (возведение входных групп) в зависимости

от площади данного участка, в размере 550 рублей кв.м.

Вышеуказанное обстоятельство послужило основанием для возбуждения в отношении ЖСК «Спартак-29» №05-378/2015 по признакам нарушения пункта 8 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Изучив материалы дела, Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к следующему.

В соответствии частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей.

Жильцы многоквартирного жилого дома №19 по улице Адоратского города Казани выбрали способ управления жилым домом на общем собрании собственников жилых помещений – жилищно-строительный кооператив.

В соответствии с ЖК РФ управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и прилегающей территории, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии со статьей 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «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. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации), доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной

величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Согласно Административному регламенту ФАС по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012г. №345, с целью установления доминирующего положения ЖСК «Спартак-29» на рынке предоставления услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома, проведен анализ состояния конкурентной среды на данном товарном рынке в соответствии с «Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010г. №220.

Для целей установления доминирующего положения ЖСК «Спартак-29» были определены основные параметры рынка: временной интервал исследования, продуктовые и географические границы анализируемого товарного рынка, состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, и др.

Исследование товарного рынка проводилось за период с 01.01.2014г. по 01.01.2016г.

Продуктовые границы рынка для целей рассмотрения данного дела определены, как услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома.

Определение географических границ товарного рынка в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ основывается на экономической, технической или иной возможности либо целесообразности покупателя приобрести товар на территории Российской Федерации или ее части и отсутствии такой возможности либо целесообразности за ее пределами.

Покупатель услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома – собственник (пользователь) помещений в многоквартирных жилых домах не имеет возможности получать данные услуги за пределами многоквартирного жилого дома, в котором находится его помещение, так как помещение является составной частью жилого дома и его неотъемлемой частью.

Таким образом, предоставление услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома может быть оказано на территории того многоквартирного жилого дома, где расположено помещение покупателя услуг — собственника (пользователя) помещения.

Следовательно, потребители услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и имеют возможности получать данную услугу в границах вышеуказанного дома и не имеют этой возможности за его пределами (или данная возможность связана со значительными издержками, экономически и технически не целесообразна).

С учетом особенностей анализируемого товарного рынка и правового положения ЖСК «Спартак-29» установлено, что названное общество является единственным

продавцом услуг по предоставлению общего имущества, с помощью которого осуществляется предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, управление которым оно осуществляет.

В результате анализа состояния конкурентной среды Комиссией был сделан вывод о том, что доля ЖСК «Спартак-29» на локальном рынке услуг по предоставлению общего имущества, с помощью которого осуществляется предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ЖСК, составляет 100 %.

По результатам анализа составлен аналитический отчет о состоянии конкурентной среды на рынке предоставления услуг по предоставлению общего имущества, с помощью которого осуществляется предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме. Вышеуказанный аналитический отчет приобщен к материалам дела, копия отчета направлена в адрес ЖСК «Спартак-29» письмом исх.№ПК-05/727 от 26.01.2016.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции», хозяйствующий субъект вправе представлять в антимонопольный орган доказательства того, что положение этого хозяйствующего субъекта на товарном рынке не может быть признано доминирующим, однако ЖСК «Спартак-29» такие доказательства не представлены. Возражения со стороны ответчика на аналитический отчет также не поступили.

Таким образом, в процессе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено доминирующее положение ЖСК «Спартак-29» на локальном рынке услуг по предоставлению общего имущества, с помощью которого осуществляется предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет данное ЖСК (жилой дом №19, по ул. Адоратского, г. Казани).

В статье 36 ЖК РФ определен перечень имущества, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Постановление 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 по тексту - Правила содержания общего имущества) этот перечень уточняет.

Таким образом, ЖСК «Спартак-29» осуществляя в соответствии с нормативными правовыми актами управление многоквартирным жилым домом №19 по улице Адоратского города Казани, в том числе осуществляет содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, оплата за содержание которого осуществляется собственниками жилых и собственниками нежилых помещений по тарифам, размер которых установлен правлением ЖСК «Спартак-29». Все вышеизложенное свидетельствует о том, что ЖСК «Спартак-29» осуществляет хозяйственную деятельность, направленную на удовлетворение потребностей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, в

соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации и Уставом организации.

Статья 39 ЖК РФ возлагает бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме на собственников помещений в этом доме. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, согласно Правилам содержания общего имущества, утверждается на общем собрании собственниками помещений многоквартирного жилого дома. 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 и пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему имущества.

Согласно статье 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан: нести расходы на содержание (в том числе по уборке, охране, вывозу твердых бытовых отходов, уплате обязательных платежей и т.п.) принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества (например, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, содержание двора и тому подобных объектов, перечисленных в статье 36 ЖК РФ) в многоквартирном доме путем внесения платы на содержание и ремонт помещения. При этом такие расходы собственник помещения: *должен нести соразмерно (пропорционально) своей доле в праве общей собственности* на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 33 Правил содержания общего имущества 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.

В соответствии со статьей 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размер платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с *его долей в праве общей собственности на общее имущество* в многоквартирном доме.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома (в том числе эксплуатационные услуги) каждого собственника жилого и собственника нежилого помещения определяется исходя из общей суммы расходов, необходимых на содержание общедомового

имущества и размера доли собственника в праве общей собственности.

В письме от 06.03.2009 №6177-АД/14 Минрегионразвития указывает, что в соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м. общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 ЖК РФ). При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 ЖК РФ, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности (аналогичную позицию изложил Комитет Республики Татарстан по тарифам в письме от 06.08.2009г. №А-25/339).

Таким образом, ЖК РФ устанавливает порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества (в том числе эксплуатационные расходы) многоквартирного жилого дома собственников жилых и нежилых помещений.

В ходе рассмотрения дела Комиссией было установлено следующее. В счет фактурах, выставленных ЖСК «Спартак-29» собственникам нежилых помещений происходит начисление по услуге «**прочие расходы с квартиры**». Начисление происходит на основании решения собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №19 по ул. Адоратского от 09.01.2013г., на котором было принято решение о предоставлении правлению ЖСК «Спартак-29», в управлении которого находится жилой дом №19 по ул. Адоратского г.Казани, полномочий по передаче засти земельного участка, являющегося общедолевым имуществом собственников, во временное пользование в срок не более 11 месяцев, с ежемесячной оплатой в размере 550 руб. за 1 кв.м. площади земельного участка с последующим заключением договора.

В соответствии с пунктом 4 части 1 и части 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ:

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

4) земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на земельном участке объекты.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в

установленных Жилищным и Гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

Таким образом, начисление по услуге «**прочие расходы с квартиры**» для собственников нежилых помещений должно исчисляться за вычетом площади земельного участка, на которую собственники нежилых помещений имеют право согласно занимаемой площади в многоквартирном жилом доме.

Кроме того, в ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено, что собственникам жилых помещений начисляется плата за услугу «**прочие расходы с квартиры (человека)**», начисление по вышеуказанной услуге производится на основании исполнительных листов, вынесенных решениями суда по искам ЖСК о взыскании задолженности по оплате ЖКУ (возврат госпошлины, пени, представительские расходы).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что действия ЖСК «Спартак-29» в части создания дискриминационных условий для собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме №19 по ул. Адоратского г. Казани, в части взимания платы по разным видам жилищно-коммунальных услуг образуют нарушение пункта 8 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 «О защите конкуренции».

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ЖСК «Спартак-29» (420126, г. Казань, ул. Адоратского, д.19, ИНН 1657019881) нарушившим пункт 8 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части создания дискриминационных условий для собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме №19 по ул. Адоратского г. Казани, в части взимания платы по разным видам жилищно-коммунальных услуг и начисления платы без учета долей в праве общей собственности.

2. Выдать «ЖСК «Спартак-29» предписание о прекращении нарушения пункта 8 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в настоящем решении.

3. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.