

ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС»

660025, г. Красноярск,

ул. Вавилова, 41 Б

ИП <...>

<...>

РЕШЕНИЕ

от «09» июля 2010 г. по делу № 132-10-10
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена сторонам по делу на заседании Комиссии 29 июня 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 09 июля 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Корнилова Т.С., специалист-эксперт правового отдела, рассмотрела дело № 132-10-10, возбужденное в отношении ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон О защите конкуренции).

Дело рассмотрено с участием представителей сторон:

-ИП <...>;

- представителя ИП <...> (доверенность от 24.08.2009);

- представителя ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» <...>. (доверенность №669 от 13.05.2009);

- <...> (председателя домового комитета, расположенного по адресу: г.Красноярск,

пр. Красноярский рабочий, д.104).

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено:

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление ИП <...> (вх. № 1772 от 15.02.2010) на действия ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» выразившиеся в незаконном, по мнению заявителя, препятствовании в осуществлении предпринимательской деятельности.

Из представленной заявлением информации следует, что ИП <...> (арендатор) был заключен договор аренды № 9970 от 6 июля 2006 года с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее Департамент, арендодатель), согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение № б/н ком. № 44, 45, 47, 48 площадью 55,7 кв.м., часть ком №3 площадью 89,9 кв.м. часть ком № 46 площадью 3,9 кв.м. – итого общей площадью 149, 5 кв.м. в подвале 5-этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 для использования под оздоровительный комплекс.

Согласно дополнению №11 от 26.06.2009 к договору аренды № 9970 от 6 июля 2006 года, ИП <...> и Департамент заключили соглашение, согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение № 139 общей площадью 151, 30 кв.м. в жилом доме, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 для использования под оздоровительный комплекс.

В соответствии с решением Красноярского городского Совета от 02.09.2008 № 3-36 арендная плата была установлена по формуле: $A_p = C_a * S * K_p * K_t * K_d = 5422,59$ рублей (без учета НДС), где C_a – базовая ставка арендной платы за 1 м2, S – арендуемая площадь, K_p – коэффициент помещения, K_t – территориальный коэффициент, K_d – коэффициент деятельности арендатора, и составляла 5422, 59 рублей (без учета НДС). В соответствии с п. 7 дополнения №11 от 26.06.2009 проведение капитального ремонта является обязанностью арендатора. Проведение капитального ремонта осуществляется арендатором при наличии письменного соглашения с Арендодателем. При этом произведенные отдельные и неотделимые улучшения переходят в муниципальную собственность, стоимость их после прекращения договора не возмещается.

В период с 2006 по 2008 в занимаемом ИП <...> помещении была произведена реконструкция.

24 июля 2009 года ИП <...> было направлено уведомление от Департамента о том, что нежилое подвальное помещение, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 исключено из Реестра муниципальной собственности. Правомочие собственников нежилых подвальных помещений осуществляется ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС». В связи с исключением нежилого подвального помещения, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 из Реестра муниципальной собственности, договор аренды предпринимателем был перезаключен с ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС».

ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» и ИП <...> был заключен договор аренды № А – 20/09-К от 1 сентября 2009 года, согласно которому арендодатель, действующий на основании Устава, протокола общего собрания участников № 3-07 от 25.12.2007 и

доверенности №178 от 22.06.2009, выступающий от имени собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 предоставляет, а арендатор принимает в аренду за плату во временное пользование нежилое подвальное помещение № 139 общей площадью 151, 30 кв.м. в жилом доме, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 для использования под салон красоты.

При перезаключении договора аренды ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» с ИП <...> повысилась арендная плата по договору. Размер арендной платы по заключенному договору составляет 14 397 рублей в месяц. Срок действия договора установлен до 31.12.2009, дополнительным соглашением № 1 к договору №А-20/09-К от 01.09.2009 срок действия договора был продлен до 30.12.2010.

С целью выяснения обоснованности и необходимости повышения арендной платы по договору аренды, Красноярским УФАС России был направлен запрос о предоставлении информации, в ответ на который ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» пояснило, что за основу расчета арендной платы по заключенному договору взята формула расчета платы, содержащаяся в прежде действовавшем договоре аренды ИП <...> с Департаментом. Значение показателей формулы было оставлено прежним, за исключением коэффициента Кд. Коэффициент Кд был изменен с 0,4 на 0,9, что привело к увеличению размера арендной платы. По мнению ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» Департамент необоснованно применял коэффициент 0,4 при определении размера арендной платы, устанавливаемый для организаций здравоохранения, образования, культуры, спорта, правоохранительных и судебных органов, предприятий массового питания, предприятий бытового обслуживания населения, производственных помещений местных товаропроизводителей.

В соответствии с Решением Красноярского городского Совета от 08.02.2000 №22-232 «об утверждении Положения об аренде муниципального нежилого фонда г. Красноярска и Методики определения арендной платы» коэффициент 0,9 установлен для предприятий питания, торгующих вино-водочной продукцией, предприятий гостиничного бизнеса, предприятий оптовой торговли, для предприятий розничной торговли промышленными и продовольственными товарами, аптек, не занимающихся изготовлением лекарственных средств, прочих организаций.

По мнению ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» салон красоты относится к прочим организациям, соответственно должен применяться коэффициент 0,9. Также ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» были даны пояснения по поводу того, что в ООО ГУК «Жилфонд», ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» неоднократно обращались председатель домового комитета жилого дома по адресу ул. Красноярский рабочий, 104 <...> , которая выражая волю жителей указанного дома, просила изменить необоснованно примененный Департаментом при определении размера арендной платы коэффициент Кд. Учитывая пожелания жителей дома, ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» посчитало изменение коэффициентов Кд с 0,4 на 0,9 обоснованным, что привело к увеличению размера арендной платы.

Как следует из предоставленных материалов, Департаментом для расчета размера арендной платы для ИП <...> применялся коэффициент Кд 0,4, так как ИП <...> помещение используется под салон красоты, а коэффициент Кд 0,4 используется при расчете размера арендной платы для организаций, оказывающих бытовые услуги.

Бытовые услуги определены кодом 01 Общероссийского классификатора услуг

населению ОК 002-93 (ОКУН), утвержденного Постановлением Госстандарта РФ от 28.06.1993 N 163. К бытовым услугам относятся услуги парикмахерских, массаж и другие услуги, оказываемые салонами красоты. Таким образом, услуги, оказываемые ИП <...> являются бытовыми, и при расчете арендной платы ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» должен быть применен коэффициент Кд 0,4.

Применение коэффициента Кд 0,9 для расчета арендной платы нежилого подвального помещения, для размещения под салон красоты является навязыванием невыгодных контрагенту условий договора, результатом которых является ущемление интересов хозяйствующего субъекта, в результате чего на основании приказа № 209 от 12.05.2010 было возбуждено дело № 132-10-10 в отношении ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» по признакам нарушения ч. 1 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании комиссии представитель ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» на основании ст. 43 ФЗ «О защите конкуренции» заявил устное ходатайство о привлечении в дело № 132-10-10 председателя домового комитета по адресу ул. Красноярский рабочий, 104 <...> в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах. Также ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» был представлен протокол № 2 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104, проводимого в форме очного собрания, которым утвержден состав домового комитета, а также поручено домовому комитету решение оперативных вопросов с ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» в перерывах между общими собраниями собственников помещений многоквартирного дома, в том числе согласование договоров аренды общего имущества. Заявленное ходатайство Комиссией было удовлетворено.

Далее Заявитель пояснила, что первоначально договор аренды на вышеобозначенное нежилое подвальное помещение был заключен с Департаментом. Подвал был в непригодном для осуществления предпринимательской деятельности состоянии, предпринимателем был произведен капитальный ремонт, реконструкция подвала за счет собственных средств, в результате чего он стал в состоянии, пригодном для осуществления предпринимательской деятельности. Согласно пояснениям Заявителя, действия ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» по навязыванию невыгодных контрагенту условий договора неправомерны и являются злоупотреблением доминирующим положением.

Представитель ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» с доводами Заявителя не согласился, на заседании комиссии пояснил, что в многоквартирном доме, в котором находится нежилое подвальное помещение, создан домовый комитет. При заключении договоров аренды в указанном доме, все условия вышеобозначенных договоров согласовываются с домовым комитетом. При расчете арендной платы не используется ранее используемая Департаментом формула расчета арендной платы. В пояснениях, представленных ранее в адрес Красноярского УФАС России, указание на формулу для расчета арендной платы использовалось для сравнения размера арендной платы по заключенным договорам аренды. Председатель домового комитета в свою очередь пояснила, что размер арендной платы был установлен собственниками многоквартирного жилого дома по адресу: г. Красноярск, ул. Красноярский рабочий, 104 в размере 95 рублей за 1 кв.м. Экономическое обоснование цены использовалось исходя из общих цен на нежилое

недвижимое имущество в городе Красноярске.

При рассмотрении дела №132-10-10 Комиссией установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения дела, обстоятельства.

Нежилое помещение, расположенное на первом этаже многоквартирного дома, в соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещения в данном доме.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе передавать свое имущество другим лицам, оставаясь собственником.

В соответствии со статьями 44-48 ЖК РФ общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания относится, в том числе, решение вопроса об установлении размера арендной платы от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

02.11.2006 собственниками дома заключен договор № 280 на управление домом с управляющей компанией ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС». Согласно п. 1.7 договора управления многоквартирным домом управляющая организация решает вопросы пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, имеет право сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома в интересах собственников. В указанном многоквартирном доме был создан домовый комитет, к функциям которого относится в частности согласование договоров аренды общего имущества.

Согласно протокола №2 заседания домового комитета дома №104 по пр. Красноярский рабочий, 104 члены домового комитета решили в связи с передачей

договоров аренды подвалов из департамента муниципального имущества и земельных отношений ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» поручить председателю домового комитета согласовать условия договоров аренды с учетом интересов собственников. Установить единую стоимость 1 квадратного метра в пределах 96 рублей, в том числе для салона красоты предпринимателя <...> Стоимость аренды определить исходя из нижнего уровня сложившихся цен на аренду подвалов в г.Красноярске.

Таким образом, арендная плата от сдачи в аренду нежилых подвальных помещений, которые являются общим имуществом собственников в многоквартирном доме, установлена собственниками многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: пр. Красноярский рабочий, 104. Решения собственников являются обязательными для исполнения ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС», при данных обстоятельствах управляющая компания не устанавливает цены и не навязывает их.

При вышеизложенных обстоятельствах законные основания полагать, что действия ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» по навязыванию невыгодных контрагенту условий договора, результатом которых является ущемление интересов хозяйствующего субъекта, являются злоупотреблением своим доминирующим положением, у Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю отсутствуют.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» состава правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой, запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 2 статьи 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Трекратить рассмотрение дела № 132-10-10 в отношении ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального Закона «О защите конкуренции» в связи с отсутствием его действиях нарушения антимонопольного законодательства.

О.Е. Деревягина

Члены Комиссии

Т.С. Корнилова

- [417.doc](#)