

## РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

*Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2013 года.*

*В полном объёме решение изготовлено 29 мая 2013 года.*

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

в присутствии представителей Ответчика (Смоленский городской Совет) <...>;

в присутствии представителей лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах (Администрация города Смоленска) <...>,

рассмотрев дело №04-01/05-2013 по признакам нарушения Смоленским городским Советом (214000, г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 1/2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области (далее – Смоленское УФАС России) поступило заявление <...>, касающееся возможного нарушения Смоленским городским Советом антимонопольного законодательства.

Из заявления и представленных материалов следует, что собственниками помещений вышеуказанного многоквартирного дома выбран способ управления домом посредством управляющей организации ООО «Управляющая компания». До 01.07.2012 Заявитель оплачивал управляющей организации по ежемесячно предъявляемым платёжным требованиям услуги по содержанию и ремонту жилого помещения в размере 15,30 руб./кв.м.

В связи с тем, что с 01.07.2012 **ООО «Управляющая компания»** самостоятельно, **в одностороннем порядке**, без соответствующего решения собственников помещений дома, **увеличило размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с 15,30 руб./кв.м до 17,15 руб./кв.м**, Заявитель приостановил оплату и за

защитой нарушенных прав обратился в Управление Роспотребнадзора по Смоленской области.

Управлением Роспотребнадзора по Смоленской области по результатам проведённой проверки в отношении ООО «Управляющая компания» был составлен протокол об административном правонарушении от 16.11.2012, которым зафиксирован факт нарушения ООО «Управляющая компания» установленного порядка ценообразования согласно статье 14.6 КоАП РФ (занижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления). При этом Управление Роспотребнадзора по Смоленской области указало, что с 01.07.2012 ООО «Управляющая компания» должно было применять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 17,71 руб./кв.м, который установлен нормативным правовым актом – решением Смоленского городского Совета от 27.12.2011 №535 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2012 год» (далее – Решение №535).

Заявитель считает, что Смоленский городской Совет не вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для неопределённого круга лиц (в отношениях между собственниками помещений и управляющими организациями города), и данным нормативным правовым актом устраняется и ограничивается конкуренция на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда.

Глава города Смоленска письмами от 28.12.2012 №И-2452 и от 04.02.2013 №И-141 сообщил Смоленскому УФАС России, что Решение №535 было принято на сессии по итогам рассмотрения соответствующего проекта решения, разработанного Администрацией города Смоленска, применившей расчёты стоимости отдельных услуг и работ ОАО «Жилищник». Глава города Смоленска письмом также сообщил, что на заседании 44-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва было принято решение от 28.12.2012 №797 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2013 год» (далее – Решение №797, действует в настоящее время), проект которого был также разработан и внесён Администрацией города Смоленска.

Письмом от 31.01.2013 №1-435 Глава Администрации города Смоленска сообщил Смоленскому УФАС России, что формирование размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2012-2013 гг. осуществлялось в соответствии с Положением о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулируемую деятельность, утверждённым решением Смоленского городского Совета от 29.10.2010 № 173 (далее – Положение № 173).

Пунктами 3 и 4 Решения № 797 (до 01.01.2013 действовало Решения №535, с аналогичными нормами права) установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли или не реализовали решение о выборе способа управления многоквартирным домом, общежитием, устанавливается Администрацией города Смоленска в соответствии с пунктом 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491), по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равным цене договора управления многоквартирным домом, общежитием. Цена договора

управления многоквартирным домом, общежитием устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В случае если конкурс по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, общежитием не состоялся, собственники жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с подпунктами 1.1, 1.2 данного решения до выбора управляющей организации.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, общежитием, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливается в соответствии с подпунктами 1.1, 1.2 данного решения.

Указанные нормы права указывают на возможность применения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими эксплуатацию жилого фонда, устанавливаемого вышеназванными нормами права размера платы за содержание и ремонт жилого помещения без какой-либо экономической обоснованности стоимости работ и услуг, что указывает на необоснованное поддержание (регулирование) цен на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда и ограничение конкуренции на данном рынке.

По ходатайству Смоленского городского Совета (письмо от 25.03.2013 №И-451) рассмотрение дела №04-01/05-2013 откладывалось (определение Смоленского УФАС России от 10.04.2013) и к рассмотрению дела №04-01/05-2013 была привлечена Администрация города Смоленска в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах.

На заседании Комиссии Смоленского УФАС России по рассмотрению дела №04-01/05-2013 представители Ответчика не признали факт нарушения Смоленским городским Советом антимонопольного законодательства и сообщили, что пункты 3 и 4 Решения №797 не противоречат пункту 3 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пунктам 34 и 36 Правил №491.

Представители Ответчика сообщили, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждённый пунктами 3 и 4 Решения №797, установлен для неопределённого круга собственников помещений.

Сообщили также, что в настоящее время подготовлен проект решения Смоленского городского Совета «О внесении изменений в пункт 4 Решения №797» и разработан проект решения «Об утверждении Положения о порядке регулирования органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифом)», где пункты 1.3 и 2.4 Решения №173 дополнены текстом следующего содержания: «до принятия общим собранием

собственников помещений решения о размере платы».

Присутствующие на заседании комиссии представители Администрации города Смоленска поддержали позицию Ответчика и дополнительно сообщили, что действующим законодательством не предусмотрен порядок установления размера платы для собственников жилых помещений, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом и в отношении таких домов открыт конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом еще не состоялся (пункт 8 статьи 161 ЖК РФ).

Решением № 797 предусмотрено, что в вышеуказанном случае собственники помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, утвержденном для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда до выбора управляющей организации.

Данная норма права не противоречит части 4 статьи 158 ЖК РФ, которой предусмотрено, что для собственников помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ управления, но на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Пунктом 36 Правил № 491 определено, что плата устанавливается только в случае выбора собственниками жилых помещений способа непосредственного управления многоквартирным домом исходя из стоимости услуг и работ в соответствии с перечнем услуг и работ, утвержденных решением общего собрания собственников, для иных способов управления порядок определения платы не установлен.

Поскольку на практике вышеописанная ситуация имеет место не только при выборе собственниками жилья непосредственного способа управления, нормативными правовыми актами Смоленского городского Совета размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ установлен для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы безотносительно к выбранному способу управления.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, выслушав доводы представителя Ответчика, мнение лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными

внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» запрещается наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления полномочиями, осуществление которых приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно частям 1, 7 статьи 5 ЖК РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
- 7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений [Конституцией](#) Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ (в действующей до 01.07.2012 редакции) размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

В соответствии со статьёй 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» орган местного самоуправления в соответствии с положениями [статьи 161](#) ЖК РФ проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008

года. Ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями [раздела VIII](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с пунктом 34 Правил № 491, 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 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.

Как следует из подпунктов 4, 5 пункта 38 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.04.2006 № 75 (далее – Правила №75), организатор конкурса определяет перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом, и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Министерство регионального развития Российской Федерации письмом от 27.12.2010 № 43712-ИБ/14 разъяснило Смоленскому УФАС России, что поскольку объектом открытого конкурса может быть только общее имущество собственников помещений в одном многоквартирном доме, то орган местного самоуправления не имеет полномочия по установлению требований к перечню работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, порождающих правовые последствия для неопределённого круга лиц. Установление органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, отличном от установленного пунктами 34 и 36 Правил № 491, не соответствует законодательству

Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ (в действующей до 01.07.2012 редакции), если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 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, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, 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.

В соответствии с пунктом 36 Правил №491, 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 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.

Согласно пункту 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. 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 № 491 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.

Согласно пункту 33 Правил № 491 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 с пунктом 35 Правил № 491 указанные в пунктах 31-34 Правил №491 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 (пункт 35 Правил №491).

Жилищным законодательством право определения состава общего имущества конкретного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и объёма услуг (работ) по содержанию (ремонту) такого имущества закреплено за собственниками помещений многоквартирного дома.

Определение же органом местного самоуправления состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, а также перечня услуг и работ по содержанию и ремонту такого имущества, законодательством предоставлено в одном случае – организатором конкурса, при реализации органом местного самоуправления части 4 статьи 161 ЖК РФ в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.04.2006 №75 (для каждого многоквартирного дома отдельно).

Следует отметить, что при выборе способа управления многоквартирным домом посредством управления управляющей организацией (в отличие от непосредственного управления, управления товариществом собственников жилья и т.п.) сам размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Как следует из части 3 статьи 162 ЖК РФ существенными условиями договора управления многоквартирного дома, влияющими на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, является состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту такого имущества, а также порядок определения такого размера платы.

Учитывая обязанность управляющих организаций раскрывать информацию о стоимости своих работ (услуг) согласно пункту 13 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 в соответствии с частью 10 статьи 161 ЖК РФ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может не устанавливаться собственниками помещений на их общем собрании при выборе конкретной управляющей организации.

В случае выбора собственниками помещений на их общем собрании способа управления многоквартирным домом посредством управления конкретной управляющей организацией они должны принять большинством голосов решения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту такого имущества и о порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В противном случае, будет невозможной реализация собственниками помещений принятого решения о выборе способа управления этим домом.

В любом случае, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть экономически обоснованным и должен обеспечивать баланс интересов сторон договора управления многоквартирным домом, в том числе должен обеспечивать расходы управляющей организации на содержание общего имущества конкретного многоквартирного дома.

Министерство регионального развития Российской Федерации письмом от 30.06.2009 № 20160-АД/14 разъяснило Смоленскому УФАС России, что в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании выбрали способ управления многоквартирным домом, но не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается исходя из стоимости совокупности работ и услуг, входящих в утверждённый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечень услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Норма части 4 статьи 158 ЖК РФ императивна, то есть независимо от желания собственников при отсутствии у них решения об установлении размера платы за содержание и ремонт имущества, данный размер устанавливается органами местного самоуправления, однако он устанавливается только в части того перечня услуг и работ, который ранее был утверждён собственниками.

Таким образом, орган местного самоуправления вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений многоквартирного дома в следующих случаях:

- в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, когда собственники помещений не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом (по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном Правилами № 75, до выбора способа управления и реализации сделанного выбора);

- в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, когда собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (по утверждённому решением общего

собрания перечню услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

Следует также отметить, что реализации органом местного самоуправления части 4 статьи 156 ЖК РФ должно предшествовать юридически значимое событие, а именно – не принятие собственниками помещений конкретного многоквартирного дома, определившимися с организацией, которая будет осуществлять управление эксплуатацией этого дома (при непосредственном управлении, управлении товариществом собственников жилья и т.п.), решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно пункту 3 Решения № 797 (до 01.01.2013 – согласно пункту 3 Решения №535) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли или не реализовали решение о выборе способа управления многоквартирным домом, общежитием, устанавливается Администрацией города Смоленска в соответствии с пунктом 34 Правил №491, по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равным цене договора управления многоквартирным домом, общежитием. Цена договора управления многоквартирным домом, общежитием устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В случае если конкурс по выбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, общежитием не состоялся, собственники жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с подпунктами 1.1, 1.2 настоящего решения до выбора управляющей организации.

Согласно пункту 3 Решения № 797 (до 01.01.2013 – согласно пункту 3 Решения №535) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, общежитием, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливается в соответствии с подпунктами 1.1, 1.2 настоящего решения.

Подпунктами 1.1, 1.2 Решения № 797 утверждён размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных и одноквартирных домах с учётом видов благоустройства с 1 января и с 1 июля 2013 года.

Данными нормами установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в отношении неопределённого круга собственников помещений, не по конкретным многоквартирным домам, без учёта расходов конкретных организаций, осуществляющих управление эксплуатацией жилого фонда (в Решении № 797 отсутствует наименование организаций, которые осуществляют экономическую деятельность на рынке услуг управления эксплуатацией жилого фонда).

Глава города Смоленска письмами от 28.12.2012 №И-2452 и от 04.02.2013 №И-141 сообщил Смоленскому УФАС России, что Решение № 535 было принято на сессии

по итогам рассмотрения соответствующего проекта решения, разработанного Администрацией города Смоленска, применившей расчёты стоимости отдельных услуг и работ, включаемых в плату за содержание и ремонт 1 кв.м общей площади помещений в месяц управляющей организации ОАО «Жилищник». Глава города Смоленска также сообщил, что на заседании 44-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва было принято Решение № 797, которое действует в настоящее время, проект которого был также разработан и внесён Администрацией города Смоленска. Действующим законодательством установлены случаи установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 3 статьи 156 ЖК РФ и пункт 34 Правил № 491). При установлении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №10 к Решению №535) Смоленским городским Советом было применено приложение №2 к Правилам №75, которым утверждён перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющейся объектом конкурса.

Глава Администрации города Смоленска письмом от 31.01.2013 №1-435 сообщил Смоленскому УФАС России, что формирование размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2012-2013 гг. осуществлялось в соответствии с Положением № 173. Расходы рассчитывались с применением метода индексации в соответствии с параметрами инфляции, а также ростом цен (тарифов) субъектов естественных монополий на 2012-2013 годы, которые определены прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2012-2013 год и плановой период 2014-2015 годов, принятым Минэкономразвития России.

Заместитель Главы Администрации города Смоленска письмом от 08.05.2013 №3-2186 дополнительно сообщил Смоленскому УФАС России, что при утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2013 год, утверждённого Решением № 797, не использовались прецеденты цен управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК.

Представители Смоленского городского Совета и Администрации города Смоленска на заседании комиссии подтвердили, что при организации конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется организатором конкурса (Администрацией города Смоленска) в соответствии с возложенными пунктом 3.7 Положения № 173 полномочиями. При этом такой размер платы определяется самостоятельно для конкретного многоквартирного дома, устанавливается в конкурсной документации при её утверждении и отличается от размера платы, установленного Смоленским городским Советом.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяемый согласно второго абзаца пункта 3 Решения № 797, не является следствием проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров конкретного многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, которые могут быть

утверждены только организатором конкурса, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяемый согласно пункту 4 Решения № 797, для собственников жилых помещений, осуществивших способ управления многоквартирным домом, но на общем собрании не принявших решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установлен без учёта утверждённого такими собственниками объёма услуг и работ по содержанию (ремонту) общего имущества и действующих преискурантов организаций, осуществляющих управление такими домами.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяемый согласно пунктам 3 и 4 Решения № 797, экономически не обоснован, не учитывает баланс интересов сторон договора управления многоквартирным домом.

Учитывая изложенное, доводы Ответчика о том, что пункты 3 и 4 Решения № 797 соответствует нормам, установленным частью 3 статьи 156 и частью 4 статьи 158 ЖК РФ и пунктам 34 и 36 Правил № 491 являются несостоятельными и отклоняются комиссией.

Пунктом 1.3 Положения № 173 установлено, что регулированию в соответствии с Положением подлежит плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, а также для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Полномочия по установлению платы за содержание и ремонт жилых помещений для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано – до выбора на конкурсной основе управляющей организации для управления многоквартирным домом, а также для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, закреплены за Смоленским городским Советом (пункт 2.4 Положения № 173).

Полномочия по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли или не реализовали решение о выборе способа управления многоквартирным домом, по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равного цене договора управления многоквартирным домом, закреплены за Администрацией города Смоленска (пункт 3.7 Положения № 173).

В соответствии с частью 1 статьи 40 Устава города Смоленска Администрация

города Смоленска осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным и областным законодательством, настоящим Уставом, решениями Смоленского городского Совета, постановлениями главы Администрации города Смоленска, Положением об Администрации города Смоленска, утверждаемым главой Администрации города Смоленска.

В целях организации открытых конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, во исполнение Правил № 75 Администрацией города Смоленска издавались распоряжения от 18.12.2009 № 1079-р/адм и от 25.06.2012 № 598-р/адм, согласно которым Управлению жилищно-коммунального хозяйства поручена подготовка проведения таких конкурсов на территории города Смоленска.

Как следует из Положения № 173, оно издано в отношении организаций, осуществляющих регулируемую деятельность на территории города Смоленска, цены и тарифы на которые регулируются органами местного самоуправления города Смоленска.

Из анализа вышеприведённых норм следует, что на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда, который является потенциально конкурентным, Смоленский городской Совет закрепил право за органами местного самоуправления регулировать цены (плату) за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, и для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Следует отметить, что действующим федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации органы местного самоуправления не наделены правом регулирования деятельности организаций, оказывающих услуги по управлению эксплуатацией жилого фонда, а возможность установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений многоквартирного дома, предусмотренную частью 3 статьи 156 и частью 4 статьи 158 ЖК РФ, является лишь компенсаторным механизмом в определённых случаях в конкретных договорных отношениях (по конкретному дому). При этом такой размер платы не должен устанавливаться нормативным правовым актом, так как устанавливается в отношении определённого круга лиц (конкурсной документацией или соответствующим актом).

Комиссия отмечает, что осуществляющие экономическую деятельность на территории города Смоленска организации в сфере управления эксплуатацией жилого фонда в определённых случаях могут применять в договорных отношениях с собственниками помещений многоквартирных домов размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленные подпунктами 1.1, 1.2 Решения № 797, без какой-либо экономической обоснованности стоимости работ и услуг и вне зависимости от утверждённого общим собранием собственников помещений объёма работ и услуг, что нашло подтверждение по факту, указанному Заявителем.

Учитывая вышеизложенное, действия Смоленского городского Совета по поддержанию (регуливированию) на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, и для собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, недопустимы в соответствии с частями 1, 2 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Смоленского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Смоленский городской Совет нарушившим части 1, 2 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при принятии Решения от 29.10.2010 №173 «Об утверждении Положения о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулирующую деятельность», которым утверждено Положение о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулирующую деятельность (пункты 1.3, 2.4 и 3.7), и Решения от 28.12.2012 №797 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2013 год» (пункты 3 и 4), в части установления на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, и для неопределённого круга собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Выдать Смоленскому городскому Совету предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путём внесения соответствующих изменений в Решение Смоленского городского Совета от 29.10.2010 №173 «Об утверждении положения о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулирующую деятельность» и в Решение Смоленского городского Совета от 28.12.2012 №797 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2013 год».

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

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ ПО ДЕЛУ №04-01/05-2013**

29 мая 2013 г.

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 29 мая 2013 года по делу №04-01/05-2013 о нарушении Смоленским городским Советом (214000, г. Смоленск, ул. Октябрьская революция, д. 1/2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Смоленскому городскому Совету **в срок до 15.06.2013** прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции», выразившееся в принятии Решения от 29.10.2010 №173 «Об утверждении положения о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулируемую деятельность», которым утверждено Положение о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулируемую деятельность (пункты 1.3, 2.4 и 3.7) и Решения от 28.12.2012 №797 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2013 год» (пункты 3 и 4), в части установления на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления



многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано, и для неопределённого круга собственников жилых помещений, которые осуществили выбор способа управления многоквартирным домом, но на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а именно:

внести изменения в Решение от 29.10.2010 №173 «Об утверждении положения о регулировании органами местного самоуправления города Смоленска цен (тарифов) и надбавок к ценам (тарифам) на услуги организаций, осуществляющих регулируемую деятельность» (пункты 1.3 и 2.4 изменить, исключив из положения в отношении собственников помещений многоквартирных домов; пункт 3.7 отменить) и в Решение от 28.12.2012 №797 «Об утверждении размера платы за жилое помещение на 2013 год» (пункты 3 и 4 отменить).

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Смоленское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

*За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.*

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