

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

РХ-06/9000 от 30.06.2016

В адрес Татарстанского УФАС России поступило обращение (вх.152/ж от 28.01.2016 г.) по вопросу правомерности установления платы, расчета тарифа органами местного самоуправления Республики Татарстан за содержание и обслуживание общедомового имущества в многоквартирных домах для собственников помещений.

Установлено, что на основании Постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Набережные Челны от 23.12.2015 г. №7365 «О размере платы за пользование жилым помещением (платы за наем), за содержание и ремонт жилых помещений в жилищном фонде г. Набережные Челны на 2016 год» определены размеры платы за пользование жилым помещением (платы за наем), а также содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с Приложением 1 к Постановлению, за единицу измерения услуги по обслуживанию, содержанию общедомового имущества (в том числе капитальный ремонт, управление жилищным фондом, санитарное содержание мест общего пользования, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий) устанавливается **кв.м. общей площади жилого помещения** в многоквартирном доме, как для нанимателей помещений государственного или муниципального жилищного фонда, так и для собственников жилых помещений.

Вместе с тем, указанный расчет размера платы за содержание и обслуживание общедомового имущества в многоквартирных домах для собственников помещений не соответствует положениям Жилищного Кодекса РФ, на основании следующего.

В соответствии с частью 2 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из **занимаемой общей площади** (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Вместе с тем, в отношении собственников жилых помещений Жилищный Кодекс РФ в статье 39 устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

При этом, 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.

Понятие общего имущества определено в статье 36 Жилищного Кодекса РФ, в соответствии с которой собственникам помещений в многоквартирном доме

принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 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;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

На основании изложенного, площадь жилых помещений собственников не входит в состав общей собственности на общее имущество, следовательно, не может включаться в расчет размера платы за содержание и обслуживание общедомового имущества в многоквартирных домах для собственников помещений.

В соответствии с частью 1 статьи 158 Жилищного Кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме **соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество** путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного Кодекса РФ если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, органы местного самоуправления устанавливают размер платы за содержание и обслуживание общедомового имущества в многоквартирных

домах для собственников помещений, вместе с тем, расчет размера платы должен определяться соразмерно доле в праве общей собственности, без учета площади жилых помещений собственников.

Собственники жилых помещений в многоквартирных домах несут бремя содержания, в том числе оплачивают налог на имущество, оплачивают потребляемые коммунальные услуги, что в совокупности и составляет плату за содержание жилого помещения.

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 частности п. 9 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещается установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг.

В связи с наличием в действиях Исполнительного комитета муниципального образования города Набережные Челны признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 9 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части принятия Постановления от 23.12.2015 г. №7365, устанавливающего необоснованный расчет размера платы за содержание, обслуживание общедомового имущества в многоквартирных домах для собственников помещений, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости пресечения указанных обстоятельств, путем установления размера платы за содержание обслуживание общедомового имущества в многоквартирных домах для собственников помещений соразмерно доле в праве общей собственности, без учета площади жилых помещений собственников **в срок до 25 июля 2016 года.**

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной

антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

Заместитель руководителя

<...>