

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**05 июня 2009 года**

**№ АМЗ-34/2009**

**г. Калининград**

Решение изготовлено в полном объеме 22 июня 2009 года.

Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии 05 июня 2009 года.

**Комиссия Калининградского УФАС России в составе:**

председателя Комиссии:

Бобровой О.А. – ВрИО руководителя Калининградского УФАС России,

членов Комиссии:

Бессоновой О.А. - начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,

Лысенко М.Б. - заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,

Сидоровой Ю.А. - ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России

в присутствии представителей:

Городского Совета депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» - Белорусского В.А., главы МО «Городское поселение Железнодорожное», председателя городского Совета депутатов, МУП ЖКХ «Домсервис» - Шанкиной Н.П. (по доверенности б/н от 04.06.2009 г.),

рассмотрев дело № АМЗ-34/2009 по признакам нарушения Городским Советом депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» (238410, Калининградская обл., Правдинский р-н, пос. Железнодорожный, ул. Черняховского, 9) и МУП ЖКХ «Домсервис» (238410, Калининградская обл., Правдинский р-н, пос. Железнодорожный, ул. Красноармейская, 3) пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление ФАС России по Калининградской области поступило заявление от жителей пос. Железнодорожный на установление Городским Советом депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» решением № 78 от 27.11.2008 года «Об утверждении тарифов, норм потребления и оплаты на предоставляемые коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, наем жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения для населения МО «Городское поселение Железнодорожное» на период с 01 января 2009 года по 30 июня 2009 года» тарифов за жилищно-коммунальные услуги на 2009 год, превышающих предельно установленный уровень, а также на действия МУП ЖКХ «Домсервис», взимающего оплату за содержание жилья без заключения договоров на его обслуживание.

Приказом Управления ФАС по Калининградской области № 110 от 09.04.2009 г. «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № АМЗ-34/2009 по признакам нарушения Городским Советом депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» и МУП ЖКХ «Домсервис» пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**1. Существо дела, изложенное в заявлении жителей п. Железнодорожный.**

Городским Советом депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» на 2009 год установлены цены для населения на вывоз твердых бытовых отходов 31,24 руб. с 1 чел. (в 2008 г. – 20,83 руб.) – рост 67%, содержание и ремонт жилья 6,67 руб. за 1 кв. м (в 2008 г. – 4,30 руб. за 1 кв. м) – рост 55,1%, водоснабжение 20,26 руб./куб. м (в 2008 г. – 13,9 руб./куб. м) – рост 48,4%. Это значительно превышает установленный на 2009 год предельный уровень роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги в размере 125%. Кроме того, МУП ЖКХ «Домсервис», с мая 2008 года взимает оплату за содержание жилья без заключения договоров на его обслуживание, повышает цены на обслуживание жилья и требует оплату. Жители считают, что тем самым нарушены их права потребителей.

**2. Существо дела в изложении Городского Совета депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» (далее – Ответчик).**

Решения об утверждении тарифов на жилищно-коммунальные услуги на 2009 год приняты Городским советом депутатов: решение № 73 от 27.11.2008 года «Об утверждении нормативов и тарифов на сбор и вывоз твердо-бытовых отходов (ТБО) на территории МО «Городское поселение Железнодорожное» на 2009 год», решение № 78 от 27.11.2008 года «Об утверждении тарифов, норм

потребления и оплаты на предоставляемые коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, наем жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения для населения МО «Городское поселение Железнодорожное» на период с 01 января 2009 года по 30 июня 2009 года» на основании представленных МУП «Домсервис», МУП «Жилкомсервис» и МУП «Флора» экономически обоснованных расчетов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги. Уровень оплаты населением жилищно-коммунальных услуг выведен на 100%. Предыдущее повышение тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг производилось с 01 января 2008 года (решение Городского совета депутатов № 11 от 27.12.2007 года «О корректировке тарифов на услуги ЖКХ в МО «Городское поселение Железнодорожное»).

Новые коммунальные тарифы на 2009 год, принятые решением Городского совета депутатов № 78, были в соответствии с требованиями законодательства РФ опубликованы 27.11.2008 года в газете «Верный путь». С момента опубликования тарифов до введения их в действие обращений от населения не поступало.

Городской Совет депутатов, утверждая новый тариф на содержание и ремонт жилья, понимал, что он довольно высок для населения и рост его в 2009 году, по сравнению с 2008 годом, существенен (ранее тариф повышался незначительно, на уровень инфляции). Однако, оценив предоставленный МУП «Домсервис» расчет тарифа на 2009 год, признал его обоснованным, соответствующим финансовым потребностям предприятия, необходимым для покрытия затрат на оказание населению услуг по содержанию и ремонту жилья. Жилой фонд в поселке Железнодорожный старый, преимущественно довоенной постройки, требующий значительных средств на его ремонт и содержание.

На территории городского поселения Железнодорожное нет управляющих компаний. Услуги населению по содержанию, текущему ремонту жилого фонда предоставляет МУП ЖКХ «Домсервис», которое не является управляющей компанией. 124 многоквартирных дома выбрали непосредственный способ управления и часть их заключила договоры с МУП ЖКХ «Домсервис» на техническое обслуживание своих домов.

### **3. Существо дела в изложении МУП ЖКХ «Домсервис».**

МУП ЖКХ «Домсервис» было создано 01.05.2008 года постановлением Администрации МО «Городское поселение Железнодорожное» с целью обслуживания мест общего пользования многоквартирных домов, путем реорганизации коммунального многопрофильного предприятия МУП «Жилкомсервис» с переводом рабочих соответствующих специальностей во вновь создаваемое предприятие. МУП ЖКХ «Домсервис» обслуживает 106 домов, выполняет работы по содержанию (техническому обслуживанию) общего имущества многоквартирных домов. Большинство жильцов многоквартирных домов выбрали непосредственный способ управления домами. Договоры на обслуживание общего имущества домов с населением с мая 2008 года не заключались, однако работы по заявлениям жителей выполнялись. С марта т.г. проводятся собрания собственников помещений многоквартирных домов по выбору организации для заключения договора на управление, обслуживание и ремонт многоквартирного дома. Часть договоров на техническое обслуживание общего имущества дома между жильцами и МУП ЖКХ «Домсервис» уже заключена. В Городской Совет депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» МУП ЖКХ «Домсервис» был представлен для утверждения расчет тарифа за содержание и ремонт жилья на 2009 год. В соответствии с расчетом тариф составил 6,67 руб. за 1 кв. м общей площади. Данный тариф является экономически обоснованным. В основе расчета лежат только необходимые для функционирования предприятия расходы. Согласно калькуляции расходов на услуги по содержанию и ремонту жилья, их себестоимость в 2008 году составила 6,30 руб. на 1 кв. м. общей площади жилого фонда.

### **4. В ходе рассмотрения дела антимонопольным органом установлено следующее.**

4.1. МУП ЖКХ «Домсервис» создано в соответствии с постановлением Главы администрации МО «Городское поселение Железнодорожное» от 01.03.2008 г. № 4. Учредителем МУП ЖКХ «Домсервис» является Администрация МО «Городское поселение Железнодорожное». Согласно Уставу предприятие осуществляет эксплуатационное, техническое обслуживание и ремонт жилого и нежилого фонда. МУП ЖКХ «Домсервис» в настоящее время является единственной организацией, оказывающей населению пос. Железнодорожный услуги по содержанию и текущему ремонту жилого фонда. Собственниками помещений в 124 домах в пос. Железнодорожный выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом.

4.2. В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, 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, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Согласно пункту 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением

Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.

4.3. Решением Городского Совета депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» от 27.11.2008 года № 78 «Об утверждении тарифов, норм потребления и оплаты на предоставляемые коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, наем жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения для населения МО «Городское поселение Железнодорожное» на период с 01 января 2009 года по 30 июня 2009 года» была установлена плата за услуги по содержанию и ремонту жилья всех форм собственности для населения в размере 6,67 руб. за 1 кв. м общей площади.

Данное решение было принято на основании расчетов, представленных МУП ЖКХ «Домсервис». По сравнению с 2008 годом тарифы на услуги по содержанию и ремонту жилья в 2009 году для населения МО «Городское поселение Железнодорожное» выросли на 55,1%.

Представленный МУП ЖКХ «Домсервис» Ответчику для утверждения проект стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда на 2009 год можно признать обоснованным, произведенным им исходя из суммы необходимых для производства данных услуг расходов. Взимавшаяся с населения в 2008 году плата за услуги по содержанию и ремонту жилья в размере 4,30 руб. за 1 кв. м общей площади была на 1,38 руб. ниже средней экономически обоснованной цены данной услуги на 1 кв. м среднеэксплуатируемой площади, рассчитанной в процессе проведения экспертизы аудиторской фирмой ООО «СФО Оценка-Аудит» на 2005 год, и не покрывала расходов предприятия по обслуживанию жилья, о чем также свидетельствует расчет себестоимости услуг по содержанию и ремонту жилья за 2008 год, представленный МУП ЖКХ «Домсервис». Себестоимость данных услуг в 2008 году составила 6,30 руб. на 1 кв. м. общей площади жилого фонда.

4.4. В приложении № 3 к приказу Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области (далее – Служба) от 03.09.2008 г. № 32-02т/08 предельные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение по муниципальным образованиям установлены только для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (письмо Службы в адрес Калининградского УФАС России от 04.06.2009 г. № 743).

Таким образом, на размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, установленной органами местного самоуправления, предельные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение не распространяются.

4.5. Кодексом определены основания внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме в случае избрания собственниками непосредственного способа управления домом. Согласно ч. 8 ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В нарушение данного положения МУП «Домсервис» в январе – феврале т.г. предъявляло оплату собственникам жилых помещений без заключения договоров на обслуживание жилья. Городской Совет депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» решением от 25.02.2009 года № 11 утвердил перечень работ, входящих в состав размера платы за содержание (техническое обслуживание) общего имущества жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение об установлении размера платы на общем собрании, а также обязал МУП ЖКХ «Домсервис» провести работу по заключению договоров с собственниками помещений на техническое обслуживание.

В настоящее время МУП ЖКХ «Домсервис» осуществляет заключение договоров с собственниками помещений на техническое обслуживание общего имущества домов.

Таким образом, отсутствуют основания для квалификации действий Городского Совета депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» и МУП ЖКХ «Домсервис» при установлении тарифа на услуги по содержанию и ремонту жилья для населения на 2009 год в размере 6,67 руб. за 1 кв.м общей площади, как нарушающие п. 1 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", комиссия

**РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела № АМЗ-34/2009 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Городского Совета депутатов МО «Городское поселение Железнодорожное» и МУП ЖКХ «Домсервис».

Председатель комиссии,  
ВрИО руководителя  
Калининградского УФАС России

О.А. Боброва

Члены комиссии:

Начальник отдела  
антимонопольного контроля

О.А. Бессонова

Заместитель начальника отдела  
антимонопольного контроля

М.Б. Лысенко

Ведущий специалист-эксперт отдела  
антимонопольного контроля

Ю.А. Сидорова

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