РЕШЕНИЕ

по делу № 04-06-08/13-10-10

17 сентября 2010 года г. Кызыл

Резолютивная часть решения объявлена 6 сентября 2010 года.

В полном объёме решение изготовлено 17 сентября 2010 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее – Тывинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Долгих О.М., руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее – Тывинское УФАС России),

Члены Комиссии: Сорвачева В.А., главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

Сватиков А.И., ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

Оюн А.М., специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

Губарева С.М., старший специалист 2 разряда отдела антимонопольного контроля и рекламы,

в присутствии:

заявителя – председателя товарищества собственников жилья «Бай-Хаакская,8» <…>,

ответчика – и.о. директора ООО УК «Жилсервис» <…>.

рассмотрев дело № 04-06-08/13-10-10 о нарушении пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО УК «Жилсервис» (667003, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5),

УСТАНОВИЛА:

19 мая 2010 года в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление председателя товарищества собственников жилья «Бай-Хаакская, 8» (далее ТСЖ «Бай-Хаакская, 8) <…> о несогласии с условиями договора №8 от 11.01.2009г на техническое обслуживание и ремонт лифтов, заключенного с ООО УК «Жилсервис». В своем заявлении <...> указывает, что размер платы за содержание и ремонт лифтового оборудования ТСЖ рассчитывает жильцам исходя из 1 кв.м. общей площади, согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (далее ЖК РФ). Расчет за содержание и ремонт дома производится по ставке 17,57 руб. с 1 кв.м. в месяц, согласно тарифу утвержденному решением Хурала Представителей г.Кызыла №157 от 24.11.2009г., в том числе за лифтовое оборудование – 3,07 руб. и полагает, что на основании этого ООО УК «Жилсервис» должен внести изменения в договор и установить для ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» расчет, также исходя из 1 кв.м.

Приказом Тывинского УФАС России № 133 от 23.07.2010г. было возбуждено дело № 04-06-08/13-10-10 в отношении ООО УК «Жилсервис» по признакам нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

До рассмотрения дела № 04-06-08/13-10-10 6 сентября 2010 года ООО УК «Жилсервис» были представлены документы, в том числе калькуляция стоимости затрат на техническое обслуживание 1 лифта в месяц службой лифтового хозяйства для жилищных организаций.

По указанной калькуляции стоимость затрат на обслуживание 1 лифта составляет 11265 руб. с НДС. В многоквартирном жилом доме по ул. Бай-Хаакская, 8 – 3 лифта, и общая стоимость договора составляет 33795 руб. в месяц. ТСЖ указанную сумму включает в стоимость содержания и ремонта общей площади жилья исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество. Соответственно затраты на одного собственника по обслуживанию лифта ложатся в размере 5,43 руб. за 1 кв.м.

Из пояснений председателя, почему в договоре с ООО УК Жилсервис» должна быть установлена ставка за обслуживание лифтового оборудования 3,07 руб. за 1 кв. м. установлено, что он исходит из разницы между тарифом за содержание многоквартирного дома с лифтом и тарифом за содержание многоквартирного дома без лифта, установленного решением Хурала Представителей г.Кызыла №157 от 24.11.2009г

Рассмотрев материалы дела, заслушав устные пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Тывинского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В 2008 году собственниками многоквартирного жилого дома по ул. Бай-Хаакская, 8 был выбран способ управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья «Бай-Хаакская, 8».

Согласно ст.162 ЖК РФ между ТСЖ и собственниками помещений заключается договор управления многоквартирным домом. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3**) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы**;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления между ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» и собственниками помещений заключен 6 июня 2008 г. В п.5.1 данного договора указывается, что в состав платежей, вносимых собственником включается:

- плата за содержание и ремонт жилого дома в размере 14,26 руб./кв.м.

- оплата коммунальных услуг по тарифам, действующим на территории г. Кызыла

- эксплуатация и текущий ремонт лифтов – 2,85 руб./кв.м.

- вывоз твердых бытовых отходов – 20,80 руб./1 человек

- за обслуживание устройства «Домофон» - 30 руб. в мес.

- квартиры относящиеся к домам социального найма – 1,75 руб./кв.м.

В п. 5.5 договора управления указывается, что размер оплаты услуг, представляемых по настоящему договору, подлежит изменению в соответствии с установленными Мэром г. Кызыла ставкам и тарифам. При этом не требуется вносить изменения или дополнения в настоящий договор.

Согласно письму Минрегионразвития РФ от 6 марта 2009г. №6174-АД/14 при наличии в договоре управления положения о пересмотре размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

Несмотря на это, протоколом общего собрания собственников от 30.01.2010г. был изменен тариф за содержание и ремонт жилого дома и установлен в размере 17,57 руб. за 1 кв.м. Но этот же тариф был утвержден и Решением Хурала

Представителей г.Кызыла №157 от 24.11.2009г. Поэтому данный тариф не противоречит условиям договора управления с собственниками многоквартирного жилого дома.

Кроме того, в п. 3.1.4 Устава Товарищества собственников жилья «Бай-Хаакская, 8» указывается, что ТСЖ имеет право устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов РФ, г. Кызыла и решений общего собрания домовладельцев.

Для реализации своих функций жилищное законодательство предоставляет ТСЖ право заключать договоры в интересах членов товарищества (п. 1 ч. 1 ст. 137 ЖК).

Многоквартирный жилой дом по ул. Бай-Хаакская, 8 оборудован лифтом. Базовые требования в данной сфере содержатся в главе 5 п.5.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170, где указывается, что эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Так как ТСЖ не имеет возможности самостоятельно организовать безопасную эксплуатацию лифта, между ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» и ООО УК «Жилсервис» заключен договор №8 от 11.01.2009г на техническое обслуживание и ремонт лифтов. П.4.1 настоящего договора устанавливает стоимость работ по техническому обслуживанию лифтов на основании калькуляции. В п.4.2 договора указывается, что ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» оплачивает обслуживание лифтов на основании протокола расчета, которые являются неотъемлемыми частями договора (приложения №1,2). В протоколе договорной цены к договору №8 от 11.01.2009г. устанавливается размер оплаты с 01.01.2009г. 33791 руб. в месяц.

Стороны договорились о выполнении услуг по техническому обслуживанию и ремонту исходя из стоимости, определенной калькуляцией и на основании протокола расчета.

Согласно ст.421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Условия договора об определении стоимости работ по техническому обслуживанию лифтов на основании калькуляции, согласованные сторонами в договоре, не противоречат требованиям действующего законодательства. Из системного толкования норм ст. 424 ГК РФ следует, что одна сторона, в свободной воле заключив договор, обязана оплатить услуги по стоимости, предусмотренной договором. Таким образом, ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» подписав договор, взяло на себя обязанность оплачивать услуги по предоставленному расчету. С момента заключения договора стоимость услуг не изменялась.

Общая площадь многоквартирного жилого дома по ул. Бай-Хаакская,8 составляет 6224,90 кв.м. Согласно п.2 ст. 39 ЖК РФ 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. Учитывая данное положение ЖК РФ ТСЖ взимает плату за содержание и ремонт общей площади жилья исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество. Согласно представленной квитанции по оплате за содержание и ремонт одного из жильцов ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» выполняет данную норму закона. Но Жилищный кодекс не содержит положений, которые бы обязывали другую сторону по договору, заключенному с ТСЖ указывать стоимость договора исходя из 1 кв.м. В данном случае, ООО УК «Жилсервис» оказывает услугу по обслуживанию и ремонту лифтов, поэтому исходит из затрат на обслуживание 1 лифта.

Так как отношения между товариществом собственников жилья и организациями, оказывающими услуги по договору с ними не урегулированы жилищным законодательством, применяются общие условия заключения договора, предусмотренные гражданским законодательством.

Ссылка председателя ТСЖ «Бай-Хакская, 8» на тарифы установленные решением Хурала Представителей г.Кызыла №157 от 24.11.2009г не состоятельна, так как данные тарифы утверждаются для жилищного фонда, где собственниками не выбран один из способов управления многоквартирным домом.

Имеющиеся материалы дела подтверждают, что собственниками выбран способ управления многоквартирным жилым домом – товарищество собственников жилья «Бай-Хаакская, 8»: договор управления многоквартирным домом с собственниками, протокол общего собрания собственников.

Учитывая вышеизложенное Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений антимонопольного законодательства со стороны ООО УК «Жилсервис»

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 2 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции», комиссия Тывинского УФАС России по рассмотрению дела № 04-06-08/13-10-10 о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Дело №04-06-08/13-10-10, возбужденное в отношении ООО УК «Жилсервис» по признакам нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием нарушений антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии _____ О. М. Долгих

Члены Комиссии _____ В.А. Сорвачева

_____ А.И. Сватиков

_____ А.М. Оюн

_____ С.М. Губарева

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд Республика Тыва.