

РЕШЕНИЕ

13 декабря 2011 года

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 29 ноября 2011 года

Решение изготовлено в полном объеме 13 декабря 2011 года

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Борисов В.А.	- руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии
--------------	--

Члены Комиссии:

Винокурова Н.Ю.	
Соколова В.И.	- заместитель руководителя - начальник отдела товарных рынков
Карпова Е.Ю.	- главный специалист-эксперт отдела товарных рынков - специалист 1 разряда отдела товарных рынков

при ведении протокола членом Комиссии Соколовой В.И.

в присутствии представителя ответчика - ООО «Управление ЖКХ» г.Алатырь Рузавина Михаила Геннадьевича (доверенность № 1 от 11.01.2011г.), Говыриной Любови Николаевны (доверенность №972 от 28.11.2011),

рассмотрев дело № 113-АМЗ-2011 по признакам нарушения ООО «Управление ЖКХ» (адрес: г.Алатырь, ул.Первомайская, д.87) пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 16.05.2011 года поступил запрос Депутата Госсовета Чувашской Республики Ильина В.А. о том, что ООО «Управление ЖКХ» г.Алатырь

пользуясь монопольным положением в городе в нарушение жилищного законодательства самостоятельно без учета решения общего собрания собственников жилья устанавливает для жильцов этого дома завышенные тарифы на коммунальные услуги, техническое содержание и текущий ремонт жилого дома. При этом, платежи с жильцов взимаются без заключенных с ними договоров.

Данный запрос направлен в управление в связи с обращениями жильцов дома № 5 по ул.Березовая г.Алатырь с коллективной жалобой в адрес Депутата Госсовета Чувашской Республики Ильина В.А.

Жильцы в жалобе сообщают, что управляющая компания не отчитывается перед ними по итогам календарного года, жильцы не знают на какие цели израсходованы денежные средства, собранные с жильцов, и кто подписывает акты выполненных работ, перерасчет за неполученное тепло управляющая компания не производит и др. ООО «Управление ЖКХ» применяет тарифы на содержание жилья и текущий ремонт, утвержденные органом местного самоуправления г.Алатырь, хотя в декабре 2010г. собственниками многоквартирного дома на общем собрании приняты тарифы на содержание в размере 7руб.35коп. и на текущий ремонт – 2руб.94коп. (протокол №15 от 08.12.2011).

Жильцы указывают, что ООО «Управление ЖКХ» как управляющая организация не выполняет свои обязанности перед жильцами многоквартирного дома № 5 по ул.Березовая г.Алатырь.

ООО «Управление ЖКХ» не согласившись с заявленным, пояснило, что между управляющей организацией и частью собственников дома №5 по ул.Березовая заключены договоры управления многоквартирным домом. Независимо от количества подписанных договоров собственники помещений в многоквартирном доме состоят в договорных отношениях с управляющей организацией. Поскольку собственники помещений дома №5 по ул.Березовая пользовались предоставляемыми услугами, отсутствие письменного договора на управление многоквартирным домом с частью собственников, не является основанием для освобождения собственника жилого помещения от оплаты предоставляемых услуг, в том числе по содержанию и ремонту жилых помещений.

Протокол общего собрания собственников помещений № 1 от 11.12.2010г. не был принят ООО «Управление ЖКХ» к исполнению, т.к. тарифы на содержание жилья в размере 8,05руб. и на текущий ремонт в размере 2,24руб. за 1кв.м. были утверждены Решением Собрания депутатов г.Алатырь V созыва от 23.11.2010 № 26/3-5. Указанные тарифы ниже на 1,06руб. экономически обоснованного тарифа, необходимого для создания благоприятных условий, санитарно-гигиенических норм, обеспечивающих нормальное проживание людей в жилых помещениях. Также, протокол общего собрания собственников помещений № 15 от 08.12.2010г. об установлении тарифа на содержание и ремонту общего имущества не принят к исполнению, т.к. не указаны виды работ, которые исключаются из тарифа.

Утверждая тарифы по содержанию и ремонту общего имущества, собственникам необходимо учитывать его техническое состояние, а также объем работ необходимый для восстановления качественных характеристик имущества.

Если в многоквартирном доме собственники помещений выбрали способ управления домом с привлечением управляющей компании, то размер

обязательных платежей, включая платежи по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества, определяется на общем собрании собственников помещений, при этом собственники помещений при определении обязательных платежей должны учитывать предложения управляющей компании, с которой на основании решения общего собрания заключается договор на управление и эксплуатацию многоквартирного дома (ст.156 ЖК РФ).

Общество считает, что собственники не вправе самостоятельно устанавливать стоимость таких работ и обязывать управляющую компанию выполнять работы по экономически заниженным расценкам.

На заседании Комиссии представитель ООО «Управление ЖКХ» сообщил, что с 22.04.2011г. выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию дома № 5 по ул.Березовая осуществляет ООО «Жилремстрой». У ООО «Жилремстрой» тариф на содержание жилья составляет 7,35руб. без НДС, а у ООО «Управление ЖКХ» - 8,05 руб. с НДС.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

ООО «Управление ЖКХ» - хозяйствующий субъект, осуществляющий управление многоквартирными домами в г.Алатырь, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирных домах, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещений в домах.

По результатам проведенного анализа за 2010 год ООО «Управление ЖКХ» занимает доминирующее положение в географических границах локального рынка г.Алатырь по оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме потребителям, являющимися собственниками (арендаторами) помещений многоквартирных жилых домов, в том числе, жилого дома № 5 по ул.Березовая г.Алатырь. Доля рынка, занимаемая хозяйствующим субъектом составляет более 50%. Сфера деятельности по предоставлению услуг по управлению многоквартирным домом является неконкурентной. Доступ на вышеуказанный локальный рынок новых хозяйствующих субъектов в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации возможен лишь при выборе нового способа управления многоквартирным жилым домом.

Во временной период исследования товарного рынка ООО «Управление ЖКХ» имело возможность оказывать решающее влияние на общие условия товара на товарном рынке услуг по управлению многоквартирным жилым домом, в том числе, жилым домом № 5 по ул.Березовая г.Алатырь.

Также в силу [части 9 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Если доля лица на рынке определенного товара превышает 50 процентов, то в силу [пункта 1 части 1 статьи 5](#) Федерального закона «О защите конкуренции» положение такого лица признается доминирующим.

Таким образом, ООО «Управление ЖКХ» занимает доминирующее положение на

рынке услуг по управлению многоквартирными жилыми домами в г.Алатырь, в том числе, на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 5 по ул.Березовая г.Алатырь.

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 5 по ул.Березовой г.Алатырь (протокол № 15 от 08.12.2010), проведенного в форме очного голосования, принято решение о выборе способа управления посредством управляющей компании. Управляющей компанией избрано ООО «Управление ЖКХ» (вопрос № 5 протокола).

По вопросу №6 протокола письмом от 06.12.2010г. № 871 ООО «Управление ЖКХ» предложило собранию рассмотреть размер платы за содержание жилого дома в размере 8руб. 05 коп. и за текущий ремонт в размере 2руб.24коп. за 1 кв.м. Решением собрания данное предложение отклонено.

Собственники помещений в доме № 5 по ул.Березовой г.Алатырь на их общем собрании 08.12.2010г. приняли решение об установлении платы за содержание в размере 7руб.35коп. и ремонт жилого помещения в размере 2руб 94коп. за 1 кв.м.

Предложенная ООО «Управление ЖКХ» плата за содержание жилого дома в размере 8руб. 05 коп. и за текущий ремонт в размере 2руб.24коп. за 1 кв.м. утверждена Решением Собрания депутатов г.Алатырь от 23 ноября 2010года №26/3-5.

Согласно [пункту 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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), 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.

По правилам [статьи 39, пункта 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 и ремонт жилого помещения.

На основании [статьи 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник обязан нести бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В силу [статьи 249](#) Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно [пункту 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 3 части 3 [статьи 162](#) ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения является существенным условием договора управления многоквартирным домом, и недостижение сторонами договора соглашения по этому условию делает договор управления ничтожным.

В силу прямого указания закона собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию общего имущества, при этом решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения должно приниматься собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

Таким образом, несмотря на то, что общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома № 5 по ул.Березовой г.Алатырь принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере 7руб.35коп. и 2руб 94коп. за 1 кв.м., ООО «Управление ЖКХ» в нарушение указанных норм законодательства выставляло потребителям на оплату счета по данным услугам в соответствии с установленным органом местного самоуправления размерам 8руб. 05 коп. и 2руб.24коп. за 1 кв.м. Данное подтверждается счетом-квитанцией за февраль 2011 года, направленным Преснякову П.Н. (ул.Березовая, д.,5, кв.53) и не отрицается ответчиком по делу.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что ООО «Управление ЖКХ» отказавшись применять тариф, определенный общим собранием собственников дома, тем самым нарушило порядок ценообразования, установленный законодательством Российской Федерации.

В соответствии с [пунктом 10 части 1 статьи 10](#) Федерального закона «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе, нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования.

Оценив обстоятельства дела, исследовав документы, имеющиеся в материалах дела, заслушав объяснения сторон, Комиссия пришла к выводу, что ООО «Управление ЖКХ» нарушило [пункт 10 части 1 статьи 10](#) Федерального закона «О защите конкуренции», в связи с нарушением обществом установленного Жилищным кодексом Российской Федерации порядка ценообразования.

В связи с тем, что 22 апреля 2011года на общем собрании собственников жилого дома № 5 по ул.Березовая г.Алатырь принято решение о выборе новой управляющей организации ООО «ЖИЛРЕМСТРОЙ» и об утверждении тарифов на содержание дома в размере 7руб.35коп. за 1 кв.м. (протокол №2 от 22.04.2011 в материалах дела имеется), Комиссия сделала вывод об отсутствии основания для выдачи ООО «Управление ЖКХ» предписания о прекращении нарушения

антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49,50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Управление ЖКХ» нарушившим пункт 10 части 1 статьи 10
Федерального закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

В.А.Борисов

Члены Комиссии

Н.Ю.Винокурова

В.И. Соколова

Е.Ю.Карпова

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