

РЕШЕНИЕ

г. Томск

Резолютивная часть решения оглашена " 10 " ноября 2010 г.

В полном объеме решение изготовлено " 22 " ноября 2010 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии Бутенко Игоря Васильевича - заместителя руководителя управления, начальника отдела контроля монополистической деятельности; членов комиссии: Ерошкиной Марины Андреевны - заместителя начальника отдела контроля монополистической деятельности, Бердниковой Татьяны Николаевны - главного специалиста – эксперта отдела контроля монополистической деятельности, при участии <...>, представителя ТСЖ «Комсомольский-59» <...> по ордеру от 20.09.2010 №915, рассмотрев дело № 02-10/126-10 о нарушении товариществом собственников жилья «Комсомольский - 59» (634041, г. Томск, пр. Комсомольский, 59) ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛА:

В Томское УФАС России поступило заявление от <...> о том, что в ТСЖ «Комсомольский - 59» нарушаются гражданские, жилищные, конституционные права и свободы граждан. Бесправие собственников в управлении своей частной собственностью (квартирой), а также частной долей в общей долевой собственности свидетельствует о рейдерском захвате власти над объектом собственности, нарушены основы института собственности:

Институт владения, при котором до сих пор юридически не оформлено право собственности на объект общей долевой собственности по пр. Комсомольский, 59. По мнению Заявителя делается это преднамеренно, чтобы ТСЖ «Комсомольский - 59» могло беспрепятственно использовать общую долевую собственность, получать доходы и распоряжаться этими доходами, отказывать законным собственникам в предоставлении информации о сумме полученных доходов и куда они незаконно потрачены.

Институт пользования, при котором у законного собственника отторгли возможность пользоваться объектом собственности, наложили обременение в виде ТСЖ «Комсомольский- 59» и проблемы, которые приносят собственнику психические, физические и моральные страдания.

3. Институт распоряжения (управления), при котором собственники <...>, <...>, <...> и <...> лишены права распоряжаться объектом собственности лично, либо через доверителя без ограничений, без обременений, без проблем.

Согласно ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу п. 2 ст. 251 НК РФ платежи и взносы, установленные товариществом собственников жилья для собственников помещений в многоквартирном доме и использованные ТСЖ по назначению в соответствии со сметой, не учитываются при определении налоговой базы для исчисления налога на прибыль. В ином случае возникает основание считать, что некоммерческая организация занимается неуставной деятельностью и потому подлежит ликвидации, а незаконно извлеченные доходы — возврату собственникам.

Заявитель <...> заявляет, что до настоящего времени не получены акты ревизий за 2005 — 2009 годы ТСЖ «Комсомольский - 59».

По состоянию на 22.07.2010 ТСЖ «Комсомольский - 59» в лице <...> и <...> препятствуют предоставлению собственникам перечня общего имущества и доходов от использования общего имущества. Заявитель пишет, что указанные доходы тратились без разрешения общего собрания собственников. По мнению заявителя, вышеперечисленными действиями ТСЖ «Комсомольский - 59» нарушает антимонопольное законодательство.

Заседания Комиссии четыре раза откладывались, дважды (22 сентября и 30 сентября 2010 года) для того, чтобы Заявитель <...>. уточнила требования в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и предоставила материалы, свидетельствующие о нарушениях антимонопольного законодательства ТСЖ «Комсомольский — 59».

В заседании Комиссии председатель Комиссии озвучил служебную записку отдела экономического анализа Томского УФАС России от 25.10.2010 № 512-с по итогам проведения анализа состояния конкуренции на рынке предоставления жилищных услуг на локальном рынке жилого дома, расположенного по адресу: г. Томск, пр. Комсомольский, 59. Отделом экономического анализа Томского УФАС России сделан вывод о том, что установление наличия признаков доминирующего положения ТСЖ «Комсомольский — 59» на рынке «обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме» в географических границах локального рынка многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, пр. Комсомольский, 59, невозможно по причине отсутствия на данном рынке действующего хозяйствующего субъекта.

Председатель предложил присутствующим высказать мнение по поводу положения ТСЖ «Комсомольский — 59» на товарном рынке.

Представитель ТСЖ «Комсомольский-59» согласился с выводом, сделанным отделом экономического анализа Томского УФАС России, т.е. по его мнению, ТСЖ «Комсомольский-59» не является хозяйствующим субъектом.

Заявитель <...> высказала свое несогласие с выше озвученным выводом, сказала, что ТСЖ «Комсомольский-59» находится по адресу: пр. Комсомольский, 59, кроме ТСЖ по данному адресу находятся <...>, <...> и <...>, которые являются собственниками жилых помещений и не являются членами ТСЖ «Комсомольский-59». Заявитель <...> продолжала, что ТСЖ «Комсомольский-59» единолично

распоряжается всем имуществом, не заключает договоры с <...>, <...> и <...>, так как они - не члены ТСЖ.

Председателем сделано замечание Заявителю о том, что в данный момент Комиссией обсуждается доминирующее положение ТСЖ «Комсомольский — 59» на товарном рынке и Комиссии необходимо знать мнение Заявителя именно по этому поводу.

Заявитель высказала, что она не будет участвовать в заседании Комиссии, так как её перебивают и оказывают на неё давление.

Заявитель покинула кабинет, в котором проводилось заседание Комиссии.

Заседание Комиссии продолжилось в отсутствие Заявителя

Представитель ТСЖ «Комсомольский-59» пояснил, что 24 июля 2004 года решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в доме по адресу: г.Томск, пр.Комсомольский, д.59 было создано Товарищество собственников жилья «Комсомольский - 59». В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья создаётся собственниками помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Таким образом, собственники помещений своим решением о создании ТСЖ на основе законодательства передали Товариществу право управлять общим имуществом в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме, не вступившие в члены Товарищества собственников жилья, или добровольно вышедшие из его членов, обладают правами владения, пользования и распоряжения общим имуществом путём вступления в члены ТСЖ и участвуя в принятии решений, либо путём созыва общего собрания собственников, которое примет решение о другом способе управления общим имуществом в многоквартирном доме. Ссылка Заявителя <...> на ущемление прав собственников <...>, <...>, <...> и <...> не обоснована. <...> является членом ТСЖ «Комсомольский -59», имеет право участвовать в решении вопросов, касающихся общего имущества членов ТСЖ. Сама Заявитель <...> не является собственницей помещения в доме по адресу: г.Томск, пр.Комсомольский, д.59, в данном доме не зарегистрирована. В соответствии со ст.137 ЖК РФ товарищество собственников жилья имеет право на основе принятой сметы доходов и расходов на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Таким образом, размер платежей и взносов, вносимых собственником, не зависит от его членства в ТСЖ. В соответствии со ст. 145 ЖК РФ смета доходов и расходов утверждается общим собранием членов ТСЖ. Все сметы доходов и расходов в ТСЖ «Комсомольский -59» утверждены решениями общих собраний членов ТСЖ. По поводу начислений за жилищно-коммунальные услуги представитель ТСЖ «Комсомольский-59» пояснил, что ТСЖ заключены договоры с поставщиками коммунальных услуг. Распределение сумм для оплаты жильцами коммунальных услуг производится согласно счет-фактурам, предъявленным ресурсоснабжающими организациями, показаниям индивидуальных приборов учета, нормативов потребления коммунальных услуг и тарифам. Вопросы расчетов оплаты за содержание жилья и коммунальных услуг

по пр. Комсомольскому, 59 за период с 1 января 2005 года по 31 декабря 2010 года были предметом рассмотрения в мировом суде г. Томска, Октябрьском, Советском районных судах г. Томска, Томском областном суде. Принятыми и вступившими в силу решениями указанных судов, предоставленные ТСЖ «Комсомольский -59» расчеты были признаны правильными. По мнению представителя ТСЖ «Комсомольский-59» в действиях ТСЖ «Комсомольский-59» отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, кроме того, ТСЖ «Комсомольский-59» не является хозяйствующим субъектом на рынке предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Комиссией установлено следующее: в доме № 59 по проспекту Комсомольскому в г. Томске создано товарищество собственников жилья «Комсомольский — 59» (далее ТСЖ «Комсомольский-59», ТСЖ, товарищество), что подтверждается уставом ТСЖ «Комсомольский -59», свидетельством о государственной регистрации юридического лица от 06.08.2004, свидетельством о постановке на учет в налоговом органе от 06.08.2004, свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 17.05.2006, место нахождения ТСЖ «Комсомольский-59»: 634041, г. Томск, пр. Комсомольский, 59.

Между ТСЖ «Комсомольский -59» (далее Абонент) и ОАО «Томскэнерго» (далее ЭСО) заключен договор на пользование тепловой энергии в горячей воде от 01.01.2005 № 1072-ТГК-80. Согласно указанному договору ЭСО отпускает тепловую энергию, а Абонент получает её и оплачивает на условиях заключенного договора.

По окончании расчетного периода ЭСО направляет платежные документы в адрес ТСЖ «Комсомольский -59», в которых указывает количество потребленной теплоэнергии в горячей воде и на отопление жилым домом, офисами 1-го этажа и офисами цокольного этажа. Указанное распределение тепловой энергии производится ЭСО в соответствии с условиями вышеуказанного договора. Комиссией проверено начисление ТСЖ «Комсомольский -59» собственникам жилых помещений оплаты за услуги по отоплению и горячему водоснабжению и установлено, что начисление производится в соответствии с жилищным законодательством, постановлениями мэра г. Томска и условиями заключенного договора.

Судом апелляционной инстанции (определение Советского районного суда г.Томска от 07.04.2010) проверен расчет начислений ТСЖ «Комсомольский -59», производимый жильцам дома по оплате за услуги горячего водоснабжения, отопления, освещения МОП и признан обоснованным.

Заявитель указывает, что ТСЖ «Комсомольский -59» не предоставляет собственникам квартир, не являющимися членами ТСЖ, перечня общего имущества и доходов от использования общего имущества.

Однако, решением Советского районного суда г.Томска от 21.09.2009 и определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 08.12.2009 ТСЖ «Комсомольский -59» было обязано предоставить для ознакомления <...> перечень общего имущества собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г.Томск, пр. Комсомольский -59, а также договоры об использовании общего имущества за весь период деятельности ТСЖ. Указанные документы ТСЖ «Комсомольский -59» направлены

судебному приставу — исполнителю службы судебных приставов Советского района г.Томска для ознакомления <...> с документами.

По поводу заявления Заявителя <...> о том, что до настоящего времени не получены акты ревизий за 2005 — 2009 годы ТСЖ «Комсомольский - 59», Комиссии предоставлено кассационное определение от 08.12.2009 о том, что решение Советского районного суда г.Томска от 27.10.2009 в части удовлетворения исковых требований <...> к ТСЖ «Комсомольский -59» об обязанности предоставить акты выполненных работ по договорам ТСЖ «Комсомольский -59» с третьими лицами за 2006-2008 г.г. по содержанию общего имущества, расходные документы по оплате работ по содержанию общего имущества, расходные документы по оплате данных работ, платежные документы по уплате налогов за 2006 год, акты проверки ревизионной комиссии за ноябрь 2006 года, за 2007, 2008 годы отменить.

Заявитель считает, что ТСЖ «Комсомольский -59» уклоняется от заключения договоров с собственниками квартир, не являющимися членами ТСЖ.

В соответствии со ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества, возлагается на товарищество.

Согласно сообщению представителя ТСЖ «Комсомольский -59» проект договора на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставление коммунальных услуг были направлены доверителям <...>. До настоящего времени какой-либо информации о судьбе указанных договоров в ТСЖ «Комсомольский -59» не поступало.

Согласно ч. 2, 3 ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья может заниматься в том числе такими видами деятельности, приносящими доход, как сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме; на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные указанной статьёй ЖК и уставом товарищества.

Требование Заявителя о том, чтобы обязать ТСЖ зачесть доход ТСЖ от хозяйственной деятельности в целях оплаты собственниками квартир расходов по содержанию общего имущества пропорционально доле в общем имуществе, Комиссией не может быть удовлетворен по следующим основаниям: согласно материалам дела собственниками жилых помещений не принималось решение об использовании дохода от хозяйственной деятельности товарищества в целях уменьшения суммы оплаты собственниками расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, из заключения ревизионной комиссии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Комсомольский -59» за период с 01.01.2008 по 31.10.2009 следует, что при проверке бухгалтерской документации не выявлено несоответствия данных документов требованиям бухгалтерского учета, не установлены искажения достоверности представленной годовой отчетности, статьи затрат по смете на 2008-2009 г.г. соответствуют фактическим затратам в

денежном выражении.

Исходя из указанного, Комиссия делает вывод о том, что в описанных действиях ТСЖ «Комсомольский - 59» отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, ТСЖ «Комсомольский -59» не является хозяйствующим субъектом в понимании статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”,

РЕШИЛА:

производство по делу № 02-10/126-10, возбужденному в отношении ТСЖ «Комсомольский -59» по признакам нарушения абз. 1 ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

Бутенко И.В.

Члены Комиссии:

Ерошкина М.А.

Бердникова Т.Н.

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