

## РЕШЕНИЕ

### о нарушении антимонопольного законодательства

#### по делу № 03-28/20-2014

*Резолютивная часть решения оглашена 15 апреля 2015 года*

*В полном объеме решение изготовлено 29 апреля 2015 года*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

#### **Председатель Комиссии:**

Фадеева М.В. – заместитель руководителя – начальник отдела, председатель Комиссии;

#### **Члены Комиссии:**

Ерошкина О.В. – ведущий специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

Корнилов Д.А. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

**рассмотрев дело № 03-28/20-2014**, возбужденное в отношении ТСЖ «Юбилейное» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в отключении холодного водоснабжения нежилого помещения, в присутствии представителя ТСЖ «Юбилейное»,

#### **УСТАНОВИЛА:**

**Заявитель:** ИП П.

**Ответчик по делу:** товарищество собственников жилья «Юбилейное» (далее — ТСЖ «Юбилейное»).

ТСЖ «Юбилейное» (ОГРН 1081215009116, ИНН 1215136797) действует на основании Устава, утвержденного решением общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, д. 12 по бул. Чавайна (протокол № 1 от 16.10.2008). Место нахождения товарищества: 424003, Республика Марий Эл, г.

Йошкар-Ола, ул. Анциферова, 48.

Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме.

Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности: управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32), сдача внаем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.2), управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1), управление эксплуатацией нежилого фонда (ОКВЭД 70.32.2).

**Заинтересованное лицо: Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Йошкар-Олы» муниципального образования «Город Йошкар-Ола» (ИНН 1215020390, ОГРН 1021200764331).**

В Марийское УФАС России поступило заявление ИП П. вх. 2767 от 16.04.2014 с жалобой на действия ТСЖ «Юбилейное» (ул. Анциферова, д. 48, г. Йошкар-Ола).

Как следует из заявления, ИП П. является владельцем нежилого помещения, расположенного в доме № 12-а по бульвару Чавайна г. Йошкар-Олы, водоснабжение которого осуществляется в соответствии с договором № 2444 от 06.02.2014, заключенным между ИП П. и МУП «Водоканал» г. Йошкар-Олы.

Также ТСЖ «Юбилейное» и МУП «Водоканал» г. Йошкар-Олы» заключен договор № 2872 от 18.12.2013 холодного водоснабжения и водоотведения на 2014 год, в соответствии с которым ТСЖ «Юбилейное» эксплуатирует систему водоснабжения на границе балансовой принадлежности (жилой дом по адресу: бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола).

Согласно указанной в заявлении информации ТСЖ «Юбилейное» отключало холодное водоснабжение в нежилом помещении ИП П. 17.09.2013, 14.04.2014.

Марийское УФАС России, рассмотрев данное заявление, выявило в действиях ТСЖ «Юбилейное» признаки нарушения ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции и приказом № 245 от 16.07.2014 в отношении товарищества возбуждено дело № 03-28/20-2014.

В процессе рассмотрения дела Комиссией Марийского УФАС России установлено следующее.

1. В соответствии с частью [1 статьи 10](#) 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.

Для квалификации действий хозяйствующего субъекта по [статье 10](#) Закона о

защите конкуренции необходимо доказать, что на соответствующем товарном рынке он занимает доминирующее положение, совершил действие (бездействие), характеризующееся как злоупотребление этим положением и это привело (создало угрозу) к ограничению конкуренции или ущемлению прав лиц.

Приведенный в указанной норме перечень действий, которые могут быть признаны нарушением антимонопольного законодательства, не является исчерпывающим.

Из системного толкования статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 10 Закона о защите конкуренции следует, что для квалификации действий (бездействия) как злоупотребляющих доминирующим положением достаточно любого из перечисленных последствий, а именно ограничение конкуренции или ущемление прав лиц.

На основании статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно представленным протоколам собраний собственников помещений ТСЖ «Юбилейное» эксплуатировало жилой дом, расположенный по адресу: бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола в период с 2008 по 2014 года, следовательно, являлось управляющей организацией рассматриваемого многоквартирного жилого дома.

Покупатель услуг по управлению многоквартирным жилым домом – собственник помещений (помещения, расположенные непосредственно в доме и объекты, расположенные на территории жилого комплекса и имеющие технологическое присоединение к внутридомовым сетям данного дома) не имеет возможности получать данную услугу за пределами многоквартирного жилого дома, в котором находится помещение.

Соответственно, услуги по управлению могут быть приобретены только в определенном доме, где расположено данное имущество.

Тем самым названное товарищество является единственным продавцом услуг по управлению многоквартирным жилым домом по адресу: г. Йошкар-Ола, бул. Чавайна, д. 12-а.

В соответствии с аналитическим отчетом от 14.04.2015, составленным Марийским УФАС России и приказом о внесении изменений в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более 35 % от 14.04.2015 ТСЖ «Юбилейное» занимает доминирующее положение на товарном рынке услуг по управлению многоквартирным жилым домом в географических границах бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, с долей

более 50%.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект вправе представлять в антимонопольный орган доказательства того, что положение этого хозяйствующего субъекта на товарном рынке не может быть признано доминирующим. Однако, ТСЖ «Юбилейное» такие доказательства не представлены.

Таким образом, при рассмотрении дела установлено доминирующее положение ТСЖ «Юбилейное» на локальном рынке услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Йошкар-Ола, бул. Чавайна, д. 12-а, следовательно, хозяйственная деятельность ТСЖ «Юбилейное» подлежит регулированию Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Согласно акту приема-передачи жилого дома по бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола от 31.12.2008 товарищество являлось владельцем объектов водоснабжения, через которое опосредованно присоединено к сетям водоснабжения МУП «Водоканал» г. Йошкар-Олы» нежилое помещение ИП П. Данные выводы подтверждаются представленным ТСЖ «Юбилейное» планом водопровода.

Также ТСЖ «Юбилейное» заключен договор на передачу тепловой энергии, горячей воды в офис и обслуживание имущества дома с ИП П. от 01.03.2010 б/н, по условиям которого товарищество обязуется предоставлять коммунальные услуги, соответствующие установленным параметрам качества, информировать потребителя о проведении профилактических работ за 7 календарных дней, а также имеет право проводить экстренное отключение подачи воды в случае возникновения аварии, предварительно предупредив потребителя.

Кроме того, ТСЖ «Юбилейное» со всеми собственниками жилых и нежилых помещений заключены договоры на предоставление коммунальных услуг и о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, из которых

следует, что ТСЖ «Юбилейное» обеспечивает функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, водоснабжения и иное) в пределах установленных норм (пункт 3.2.1. договора).

Тем самым ТСЖ «Юбилейное» является иным законным владельцем водопроводных и (или) канализационных сетей, расположенных по адресу: бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл.

Ч. 1 ст. 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

К надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме п. 5 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ отнесена обязанность управляющей организации по обеспечению постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

П. 3 ст. 11 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» установлено, что собственники и иные законные владельцы водопроводных и (или) канализационных сетей не вправе препятствовать транспортировке по их водопроводным и (или) канализационным сетям воды (сточных вод) в целях обеспечения горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения абонентов, объекты капитального строительства которых подключены к таким сетям, а также до установления тарифов на транспортировку воды по таким водопроводным сетям и (или) на транспортировку сточных вод по таким канализационным сетям требовать возмещения затрат на эксплуатацию этих водопроводных и (или) канализационных сетей.

Аб. 1 п. 2 ст. 546 ГК РФ установлено, что, перерыв в подаче, прекращение или

ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии организация должна предупредить абонента.

Аб. 2 п. 2 ст. 546 ГК РФ прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в установленном законом или иными правовыми актами порядке в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии.

Аналогичные требования также установлены главой XI постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

ТСЖ «Юбилейное» в адрес Марийского УФАС России представлен акт осмотра водопроводной сети, запорной арматуры в цокольном этаже рассматриваемого жилого дома от 14.04.2014, подписанный в одностороннем порядке представителями ТСЖ «Юбилейное» и ИП П. без участия собственников жилых и нежилых помещений.

ТСЖ «Юбилейное» пояснило Марийскому УФАС России, что отключение производилось 14.04.2014 в связи с аварийной ситуацией. Однако в указанном жилом доме на 14.04.2014 граждане не были лишены водоснабжения, о чем ИП П. 20.06.2014 вх. № 5024 представлена соответствующая справка.

Кроме того, в указанном акте отмечено, что ремонтные работы будут произведены в срок не более двух дней. Однако холодное водоснабжение отсутствовало в нежилом помещении ИП П. до 21.04.2014.

Также ТСЖ «Юбилейное» не согласовало перерыв в подаче холодного водоснабжения с собственником нежилого помещения, а именно ИП П. и не представило в материалы дела заключение органа государственного энергетического надзора о неудовлетворительном либо аварийном состоянии системы водоснабжения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 546 ГК РФ прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

Однако доказательства, подтверждающие факт немедленного уведомления ИП П. в период с 14.04.2014 по 21.04.2014 о прекращении подачи холодного водоснабжения в связи с предотвращением или ликвидацией аварии в материалы дела, ответчиком не представлены и согласно пояснений заявителя на заседании комиссии данные действия ТСЖ «Юбилейное» не производило.

Прекращение подачи холодного водоснабжения в нежилое помещение заявителя

является существенным нарушением прав и законных интересов индивидуального предпринимателя, препятствующим осуществлению права на пользование нежилым помещением и на ведение предпринимательской деятельности.

ИП П. в Марийское УФАС России представлено письмо от 06.05.2014 вх. № 3470 с приложением акта о причиненном ущербе, который в период с 14.04.2014 по 21.04.2014 составил 68 920 рублей.

Таким образом, Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу, что действия ТСЖ «Юбилейное» по отключению 14.04.2014 холодного водоснабжения нежилого помещения ИП П., расположенного в здании по адресу: бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, имеющие своим результатом ущемление интересов индивидуального предпринимателя, привели к нарушению части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Однако, как указано выше, ТСЖ «Юбилейное» добровольно прекратило нарушение антимонопольного законодательства, а именно возобновило подачу холодного водоснабжения 21.04.2014 в нежилое помещение ИП П., расположенное по адресу: бул. Чавайна, д. 12-а, г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл. Таким образом, потребность заявителя в получении водоснабжения товариществом удовлетворена.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### **РЕШИЛА:**

1.

2.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

Председатель Комиссии

М.В. Фадеева

Члены Комиссии

О.В. Ерошкина

Д.А. Корнилов