

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-06-08/25-10-11

31 августа 2011 года

г. Кызыл

Резолютивная часть решения объявлена 17 августа 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 31 августа 2011 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 Тывинского УФАС России.

Члены комиссии:

Хитаришвили А.Т. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

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

Ванькова Е.С. – старшего специалиста 2-го разряда отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

в присутствии:

Госинспектора отдела технологического и энергетического надзора по Республике Тыва Енисейского управления Ростехнадзора – "...";

Электромеханика ООО УК «Жилсервис» без доверенности на представление интересов юридического лица и документов, удостоверяющих личность;

в отсутствии:

надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения дела, заявителя – "...",

рассмотрев дело № 04-06-08/25-10-11 о нарушении части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), возбужденное в отношении ООО УК «Жилсервис» (667000, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5),

УСТАНОВИЛА:

10.03.2011 г. в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление "...", проживающей по адресу: Республика Тыва, г.Кызыл, ул. Ангарский бульвар, 10-40, на действия Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Жилсервис» (далее – ООО УК «Жилсервис») о проверке обоснованности взимания платы за обслуживание лифта и его оплаты при обслуживании многоквартирного жилого дома № 10 по улице Ангарский бульвар города Кызыла ООО УК «Жилсервис», с учетом того, что заявительница проживает на первом этаже указанного дома, а также правомерности не указания реквизитов организаций оказывающих услуги ЖКХ в квитанциях для оплаты.

По результатам рассмотрения заявления по факту взимания платы за обслуживание лифта, несмотря на то, что собственник проживает на 1 этаже, нарушения антимонопольного законодательства не подтвердились на основании следующего.

Согласно [ст. 156](#) Жилищного кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 [ст. 36](#) Жилищного кодекса РФ лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. Из содержания пункта 2 ч. 1 [ст. 154](#) названного Кодекса следует, что для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, из приведенных норм Жилищного [кодекса](#) усматривается, что обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, в том числе и лифта, возлагается на всех без исключения нанимателей жилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение (Решение Верховного Суда РФ от 26.05.2005 N ГКПИ05-588).

По результатам рассмотрения вопроса об обоснованности установления тарифа за обслуживание лифта на основании приказа Тывинского УФАС России № 82 от 13 апреля 2011 года «О проведении внеплановой выездной проверки» проведена проверка в отношении ООО УК «Жилсервис».

По результатам проведенной проверки в отношении ООО УК «Жилсервис» Приказом Тывинского УФАС России № 135 от 27.05.2011г. было возбуждено дело №04-06-08/25-10-11 по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела, ООО УК «Жилсервис» представило оборотно-сальдовую ведомость по счету 20 за период 2009 года, График проведения техосмотров и ремонтов лифтов за 2009 год, График проведения техосмотров и ремонтов договорных лифтов за 2009 год, Договор №5 об оказании услуг ООО «Транспортные услуги №1», Планово-расчетные цены на эксплуатацию транспорта ООО «Транспортные услуги-1» с 01.08.2008г., Калькуляцию на планово-расчетные цены автотранспорта на 2009г. по ООО «ТУ-1», 2 Книги учета лифтовой службы за 2010 год, Список участников общего собрания собственников помещений по вопросам, поставленным на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Кызыл, ул. Ангарский бульвар, 10 по состоянию на 28 ноября 2010 года., протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г.Кызыл, ул. Ангарский бульвар, 10, Приказ и.о. директора "...» от 28 апреля 2011 года о перерасчете с 01 марта 2011 года по 30 апреля 2011 года за содержание лифтового оборудования, Приказ от 28 апреля 2011 № 88, Копии договоров на техническое обслуживание и ремонт лифтов заключенных организациями и ТСЖ в количестве 16 штук.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Тывинского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

Тывинским УФАС России проведен анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами за 2010 год, наибольшую долю на рынке услуг по управлению многоквартирными домами занимает управляющая компания ООО УК «Жилсервис», доля которой составляет 71,32 %. Приказом Тывинского УФАС России от 18.05.2011 г. № 120 ООО УК «Жилсервис» внесено в региональный раздел Реестра хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определённого товара в размере более чем 35%.

Основным видом деятельности ООО УК «Жилсервис» является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

Согласно п.2.1 устава ООО УК «Жилсервис» от 10.08.2009г. целями деятельности общества является удовлетворение потребности населения в услугах по управлению многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Кызыла.

Согласно ч.8 п.2.2 устава ООО УК «Жилсервис» общество организует начисление и сбор с потребителей оплаты за жилищные и другие услуги.

Требования к отношениям, возникающим в области оказания услуг управления многоквартирным домом устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее ЖК РФ).

[Пунктом 1 статьи 158](#) ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#)).

При этом плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе, плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ([подпункт 1 пункта 2 статьи 154 ЖК РФ](#)). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Согласно п.7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, предусмотренном ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В многоквартирном доме по адресу г.Кызыл, ул. Ангарский бульвар, 10 согласно протоколу общего собрания собственников помещений от 17.03.2008г. выбран способ управления – управление ООО УК «Жилсервис».

Согласно п.2 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

ООО УК «Жилсервис» установлен тариф за обслуживание лифта в размере 5,41 руб.

Согласно представленному сводному расчету затрат на обслуживание лифтов, который утвержден директором ООО УК «Жилсервис» Монгуш С.Д. 30.12.2008г. установлено, что расчет затрат произведен на основании деления суммы всех затрат на общую площадь жилого фонда с лифтами.

На обслуживании у ООО УК «Жилсервис» находится 14 многоквартирных домов с лифтами, общей площадью 95835,5 кв.м.

Расчет производился на основании затрат, произведенных на содержание

лифтовой службы ООО УК «Жилсервис» в 2008 году. В ходе проведения проверки представлены документы, подтверждающие затраты за 2009 год, за 2008 год такие данные отсутствуют. Ввиду того, что по расчету за 2009 год стоимость обслуживания лифтов с 1 кв. м жилого фонда с лифтами составляет 5,5 руб. Комиссией Тывинского УФАС России проведен анализ затрат по представленным данным за 2009 год.

В состав затрат ООО УК «Жилсервис» включает:

Больничные листы (2 дня) – 4770,84 руб.

За теплоэнергию – 335448,70 руб.

Затраты на воду – 2665,18 руб.

Затраты на электричество – 360965,08 руб.

Компенсация при увольнении – 8816,09 руб.

Материальные расходы – 12918,03 руб.

Налоги и сборы – 743622,56 руб.

Оплата труда – 2873254,29 руб.

Расход на радиостанции - 21000 руб.

Страхование ответственности – 500 руб.

Техническое освидетельствование лифтов – 132132,55 руб.

Транспортные расходы – 1601623,15 руб.

Услуги связи – 6580,34 руб.

Экспертиза – 46775,03 руб.

Электроизмерительные работы – 176 640,00 руб.

Итого: 6327711,84 руб.

Таким образом, стоимость затрат на обслуживание лифтов за 1 кв.м в месяц по расчетам ООО УК «Жилсервис» составляет:

$(6327711,84/95835,5)/12 = 5,5$ руб.

Кроме того, ООО УК «Жилсервис» заключены договоры на техническое обслуживание и ремонт лифтов с организациями и ТСЖ:

- Арбитражным судом Республики Тыва – 21 223, 76 рублей в месяц;

- Верховным судом Республики Тыва – 31 835, 64 рублей в месяц;

- Гостиницей «Буян-Бадыргы» - 21 223, 76 рублей в месяц;

- Национальным банком Республики Тыва – 7 716,0 рублей в месяц;
- ГАУ РТ «Хозяйственное управление исполнительных и законодательного органов государственной власти Республики Тыва» - 10 611,88 рублей в месяц;
- ГУЗ «Инфекционная больница МЗ РТ» - 53 059,40 рублей в месяц;
- МУЗ «Городская поликлиника №2» - 21 223,76 рублей в месяц;
- Республиканский онкологический диспансер – 10 611,88 рублей в месяц;
- Перинатальный центр Республики Тыва – 10 611,88 рублей в месяц;
- ГУЗ «Ресбольница №1» - 63 671,28 рублей в месяц;
- ТСЖ «Бай-Хаакская, 6» - 78 855 рублей в месяц;
- ТСЖ «Бай-Хаакская, 8» - 33 795 рублей в месяц;
- ТСЖ «Надежда-2000» - 45 060 рублей в месяц;
- ТСЖ «Центр» - 45 060 рублей в месяц;
- ТСЖ «Кызыл» - 33 795 рублей в месяц;
- ТСЖ «Порядок» - 67 583 рубля в месяц.

Изучив представленные документы, Комиссия Тывинского УФАС России установила, что при расчете тарифа для населения, проживающего в многоквартирных домах, имеющих лифтовое хозяйство, находящихся на обслуживании у управляющей компании ООО УК «Жилсервис» все затраты на лифтовую службу, произведенные ООО УК «Жилсервис» ложатся только на жильцов обслуживаемых многоквартирных домов, так как площадь обслуживаемых лифтов в жилых домах другими управляющими компаниями, ТСЖ, административных зданиях бюджетных учреждений по договорам не учитывается, несмотря на то, что обслуживание указанных лифтов производится той же самой лифтовой службой.

Соответственно тариф должен исходить из затрат, которые несут непосредственно жители многоквартирных домов, которые выбрали способ управления – управляющей организацией ООО УК «Жилсервис» пропорционально занимаемой площади, т.е с учетом площади обслуживаемых лифтов по договорам.

Таким образом, ООО УК «Жилсервис» возлагая бремя всех расходов, понесенных лифтовой службой ООО УК «Жилсервис» только на жильцов 14 обслуживаемых домов, необоснованно устанавливает тариф за обслуживание лифта в размере 5,41 руб., что приводит к незаконному взиманию денежных средств с населения, обслуживаемого ООО УК «Жилсервис», чем ущемляются их интересы.

Также Комиссией Тывинского УФАС России установлено, что ООО УК «Жилсервис» включает в стоимость обслуживания лифта транспортные расходы в размере 1 601 623,15 рублей, что является самой затратной частью расходов после заработной платы персонала.

Между ООО УК «Жилсервис» и ООО «Транспортные услуги-1», ООО «Транспортные услуги №2» заключен договор №5 от 09.06.2008г. и № 6 от 09.06.2008г. соответственно, согласно условиям которого ООО «Транспортные услуги-1», ООО «Транспортные услуги №2» обязуются по заявке ООО УК «Жилсервис» оказывать услуги, связанные с представлением автотранспорта и спецмашин.

В целях подтверждения обоснованности транспортных расходов лифтовой службы ООО УК «Жилсервис» были запрошены путевые листы за 2009 год.

Согласно представленным документам, выезд машин происходит ежедневно, которые затрачивают 25-35 литров бензина в день.

Расходы на бензин списываются по кассовым чекам, талонам или другим документам на основании путевых листов, подтверждающих обоснованность пробега.

Унифицированные формы путевых листов утверждены [постановлением](#) Госкомстата России от 28.11.1997 N 78 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте", согласованным с Минфином России, Минэкономки России, Минтрансом России. Для легковых автомобилей - это [форма N 3](#) "Путевой лист легкового автомобиля".

В представленных путевых листах ООО УК «Жилсервис» отсутствует обратная сторона, которая должна подтвердить обоснованность пробега, при ее отсутствии невозможно подтвердить количество выездов в день и совершенный маршрут.

В результате отсутствия вышеуказанных данных, ООО УК «Жилсервис» представило справки с указанием количества отработанных водителем часов в день, при этом также отсутствуют данные о количестве выездов в день и совершенном маршруте.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии подтверждения обоснованности понесенных транспортных расходов в размере 1 601 623, 15 рублей.

Кроме того, ООО УК «Жилсервис» обосновывает необходимость ежедневного выезда автотранспорта в целях проведения технического осмотра состояния лифтового хозяйства, так как лифты относятся к опасным производственным объектам и подлежат контролю со стороны надзорных органов.

Комиссии Тывинского УФАС России были представлены графики проведения техосмотров и ремонтов лифтов за 2009 год, список лифтов, оборудованных системой «Обь», паспорт на установленный тип лифта.

Комиссия Тывинского УФАС России определением от 18.07.2011г. привлекла к рассмотрению дела № 04-06-08/25-10-11 в качестве эксперта в области эксплуатации лифтового оборудования – государственного инспектора отдела технологического и энергетического надзора Енисейского управления Ростехнадзора.

Перед экспертом Комиссия поставила следующие вопросы:

- на основании каких документов устанавливается график технического обслуживания и ремонта лифтов;

- требуется ли ежесуточный технический осмотр лифта при наличии автоматизированной системы «Обь»;

- как фиксируются аварийные ситуации на лифтовом оборудовании при использовании систем диспетчерского управления.

В ходе заседания Комиссии экспертом были даны следующие устные и письменные пояснения по выше поставленным вопросам.

Графики ремонтов и техобслуживания лифтов составляются владельцем лифтового хозяйства и утверждаются главным инженером предприятия. Согласно п.3.1.1 «Должностной инструкции электромеханика по ремонту и техническому обслуживанию лифтов», технические осмотры лифтов, проводимые электромехаником, подразделяются на следующие виды: внутримесячные (ТО-1), проводимые не реже 1 раза в 15 дней, месячные (ТО-2), проводимые не реже 1 раза в месяц, полугодовые (ТО-3), проводимые не реже 1 раза в шесть месяцев.

При наличии автоматизированной системы «Обь» вся информация о работе лифтов поступает на компьютер, который находится в диспетчерской аварийной службы. Поступившие заявки выполняет круглосуточно дежурный электромеханик. Ежесуточный осмотр лифтов не требуется, так как электромеханик обязан устранять неисправности, выявленные в процессе эксплуатации лифтов.

Согласно п.3.4 Приказа Госстроя РФ от 30.06.1999 N 158 "Об утверждении Положения о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации" осмотры диспетчеризированных лифтов, оборудованных автоматическим контролем за состоянием электрических контактов безопасности дверей шахты и кабины, проводимые электромехаником, разрешается выполнять ежемесячно и совмещать их с ежемесячным текущим ремонтом (техническим обслуживанием). Текущий ремонт (техническое обслуживание) обеспечивает восстановление работоспособности лифта и поддержание его эксплуатационных показателей. Текущие ремонты (техническое обслуживание) могут подразделяться на ежемесячные, квартальные, полугодовые и ежегодные.

Учитывая вышеприведенные нормы и пояснения эксперта, Комиссия приходит к выводу, что у ООО УК «Жилсервис» отсутствуют основания для ежесуточного объезда лифтового хозяйства автотранспортом ООО «Транспортные услуги-1», ООО «Транспортные услуги №2», так как все неисправности отражаются в автоматизированной системе «Обь».

Согласно части 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 (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением, то есть нарушения антимонопольного законодательства достаточно наличия или угрозы наступления любого из следующих последствий: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц.

Установление тарифа за обслуживание лифта в размере 5,41 руб. за 1 кв.м без учета площади обслуживаемых лифтов по договорам и включение транспортных расходов без наличия на то обоснований, неправомерно, так как данные расходы не обоснованы.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении ООО УК «Жилсервис» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции выразившееся во включении необоснованных затрат в стоимость услуги по обслуживанию лифтового хозяйства многоквартирных домов находящихся под управлением ООО УК «Жилсервис» без учета площади жилых домов, административных зданий бюджетных учреждений, обслуживаемых по договорам, что приводит к незаконному взиманию денежных средств с населения, обслуживаемого ООО УК «Жилсервис», чем ущемляются их интересы.

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 № 04-06-08/25-10-11 о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО УК «Жилсервис» (667000, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в ущемлении интересов жильцов многоквартирных домов, оборудованных лифтами, путем необоснованного установления стоимости услуги по обслуживанию лифтового хозяйства.
2. Выдать ООО УК «Жилсервис» предписание о прекращении злоупотребления доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирными домами и совершить действия, направленные на устранение последствий нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела № 04-06-08/25-10-11 уполномоченному лицу Тывинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела по статье 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

О.М. Долгих

Члены Комиссии

А.Т. Хитаришвили

А.М. Оюн

Е.С. Ванькова

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.