

ООО «Управляющая компания
«Жилбытсервис»

ул. Академика Вавилова, 41 «Б»,
г. Красноярск, 660025

ул. Новая, 4, г. Красноярск, 660050

РЕШЕНИЕ

22 мая 2013 года
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения объявлена на заседании Комиссии 06 мая 2013 года, в полном объеме решение изготовлено 22 мая 2013 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Захаров В.М., руководитель управления, члены Комиссии: Баранова А.В., начальник правового отдела, Гречищева В.П., ведущий эксперт управления, рассмотрев дело № 90-10-13, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилбытсервис» (юридический адрес: ул. Академика Вавилова, 41 «Б», г. Красноярск, 660025, почтовый адрес: ул. Новая, 4, г. Красноярск, 660050) (далее УК «Жилбытсервис», общество) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

установила:

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение прокуратуры Кировского района г. Красноярска с просьбой рассмотреть вопрос о наличии злоупотребления доминирующим положением в деятельности УК «Жилбытсервис» при проведении капитального ремонта кровли многоквартирного дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий» в 2012 году. Приложенные к обращению прокуратуры документы свидетельствуют о выставлении собственникам помещений указанного многоквартирного дома к оплате стоимости капитального

ремонта объектов, относящихся к общему имуществу собственников помещений, произведенного без их согласия.

По данному факту управлением на основании приказа № 211 от 01 апреля 2013 года возбуждено дело № 90-10-13 в отношении УК «Жилбытсервис».

УК «Жилбытсервис» представила информацию (исх. № 1293/10 от 29.04.2013), в том числе документы о проведении капитального ремонта, копию искового заявления, направленного в Федеральный суд Кировского района г. Красноярска прокурором Кировского района.

На заседании Комиссии 06 мая 2013 года присутствовала представитель УК «Жилбытсервис», которая заявила ходатайство о приостановлении производства по делу «до вынесения Кировским районным судом г. Красноярска решения и вступлением указанного решения суда в законную силу».

В соответствии со ст. 47 ФЗ «О защите конкуренции» комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок: рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Учитывая, что находящееся на рассмотрении в Кировском районном суде дело по иску прокурора о нарушении обществом Закона РФ «О защите прав потребителей» не имеет значения для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия отклонила ходатайство о приостановлении производства по делу.

Из представленных в материалы дела документов следует:

УК «Красжилсервис» зарегистрировано в качестве юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц за государственным регистрационным номером 1022401953298.

УК «Жилбытсервис» (ИНН 2461015299) осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 124 (договор управления многоквартирным домом от 07.09.2006). Она, как управляющая организация, в силу ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ обязана выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся 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.

УК «Жилбытсервис» в 2011 и 2012 годах выполняла работы по капитальному ремонту многоквартирного дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий».

Так, в материалы дела представлен договор, заключенный между УК

«Жилбытсервис» и ООО «Центр Энергосберегающих Технологий» (далее ООО «ЦЭТ») № 107 от 18.04.2011. В объем работ ООО «ЦЭТ» входил ремонт внутридомовых инженерных сетей электроснабжения на сумму 516 746, 78 руб.

Согласно акту выполненных работ от 31.12.2011, справке о стоимости выполненных работ заказчиком (УК «Жилбытсервис») приняты работы по капитальному ремонту системы электроснабжения на сумму 670 700, 20 руб.

Денежные средства в сумме 670 700, 20 были списаны с лицевого счета дома в декабре 2011 года, что указано в лицевом отчете о расходовании денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий».

Также между УК «Жилбытсервис» и ООО «Коммунальное обслуживание и строительство» (далее ООО «КОС») заключен договор от 05.12.2011, в объем работ по которому включен капитальный ремонт кровли над машинным отделением дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий» на сумму 850 тыс. руб.

По акту выполненных работ, справке об их стоимости ООО «КОС» выполнены работы и приняты УК «Жилбытсервис» на сумму 1 969 200, 52 руб.

Согласно отчету о расходовании денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий» со строки «капитальный ремонт» лицевого счета дома в августе 2012 года списаны денежные средства в сумме 1 969 200, 52 руб.

По коллективному обращению собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, пр. им. газеты «Красноярский рабочий» № 124 о нарушении их прав со стороны УК «Жилбытсервис» прокуратурой Кировского района г. Красноярска была проведена проверка.

По результатам проверки установлено, что УК «Жилбытсервис» без согласования с собственниками помещений в данном доме неоднократно производился ремонт общего имущества без их согласия, в результате чего на лицевом счете дома образовалась значительная задолженность.

26.02.2013 за № 712-11-2013 в Федеральный суд Кировского района г. Красноярска направлено исковое заявление прокурора Кировского района г. Красноярска об обязанности УК «Жилбытсервис» восстановить на лицевом счете жилого дома № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий» в г. Красноярске сумм, списанных на проведение ремонта в размере 1 969 200, 52 руб. и 670 700, 20 руб. по строке «капитальный ремонт».

Согласно справке общества, представленной в материалы дела (исх. № 1293/10 от 29.04.2013), за период с 2008 г. по 2012 г. по дому № 124 по пр. им. газеты «Красноярский рабочий» выполнено работ по капитальному ремонту на сумму 7 586 781, 17 руб., в том числе за счет средств собственников – 5 180 431 руб., за счет бюджетных средств – 2 406 350 руб. По состоянию на 01.01.2013 по капитальному ремонту на счете дома сложился долг 4 143 630 рублей.

По результатам проведенного анализа состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Красноярска установлено, что доля группы лиц в составе: ООО ГУК «Жилфонд», ООО УК

Железнодорожного района г. Красноярска «Жилищно-коммунальный ресурс», ООО «Компания по управлению жилищным фондом Северо-Западная», ООО «УК «Красжилсервис», ООО «Жилкомцентр», ООО «УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС», ООО УК «Центржилсервис», ООО «УК-КОМФОРТБЫТСЕРВИС» на указанном рынке в пределах географических границ г. Красноярска составляет более 50%. Приказом управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю №402 от 22.10.2008 года указанная группа лиц была включена в региональный раздел Реестра хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35%.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «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 силу п. 21 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены, соответствующих элементов общего имущества.

В соответствии с примерным перечнем работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) относятся к капитальному ремонту.

В Постановлении Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» указано, какие работы относятся к капитальному ремонту зданий и сооружений, и какие к текущему ремонту.

В частности, ремонт наружных инженерных коммуникаций относится к капитальному ремонту, предупредительный (текущий) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностях

Часть 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке

финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (статья 158 Жилищного кодекса РФ).

Из материалов проверки прокуратуры, документов, представленных УК «Жилбытсервис» следует, что общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Красноярск, пр. им. газеты «Красноярский рабочий», 124, для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества за счет собственников не проводилось, решения общих собраний собственников помещений об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса РФ, не принималось.

УК «Жилбытсервис», проведя капитальный ремонт объектов, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г. Красноярск, пр. им. газеты «Красноярский рабочий», 124, за счет средств собственников указанного многоквартирного дома в нарушение требований статей 44, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, ущемила их права.

Таким образом, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилбытсервис» нарушило часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьями 23,41,49,50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилбытсервис» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части проведения капитального ремонта объектов, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г. Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 124, за счет средств собственников указанного многоквартирного дома без согласования с ними, без проведения общих собраний собственников помещений с нарушением статей 44, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Учитывая, что в Кировском суде г. Красноярска рассматривается дело по иску прокуратуры Кировского района г. Красноярска в интересах собственников помещений многоквартирного дома № 124, находящегося по адресу: г. Красноярск, проспект имени газеты «Красноярский рабочий», 124, о возложении на ООО УК «Жилбытсервис» обязанности восстановить на лицевом счете дома денежные средства, обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

В.М.Захаров

А.В. Баранова

В.П.Гречищева