РЕШЕНИЕ

по делу № 04-06-08/05-10-12

13 августа 2012 года г. Кызыл

Резолютивная часть решения объявлена 30 июля 2012 года.

В полном объёме решение изготовлено 13 августа 2012 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:

Сорвачева В.А., начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

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

Тулуш Ш.Т., специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

в отсутствии надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела:

заявителя – Подставнева А.А. (уведомление от 10.07.2012г.),

ответчика – представителя ООО УК «Жилсервис» (уведомление от 04.07.2012г.),

заинтересованного лица – представителя Мэрии г.Кызыла (вх. №3407/СЛ от 04.07.2012г.),

рассмотрев дело № 04-06-08/05-10-12 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:

26.01.2012 г. в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление гражданина Подставнева А.А. на действия ОАО «Кызылская ТЭЦ» и ООО УК «Жилсервис» по факту не принятия в эксплуатацию приборов учета тепловой энергии в жилом доме по ул. Дружбы, 1/2.

К заявлению было приложено исковое заявление в мировой суд о признании недействительными расчетов по задолженности за тепловую энергию от 28.09.2011г., в котором Подставнев А.А. попросил суд обязать ООО УК «Жилсервис» произвести опломбировку приборов учета. Также приложено обращение жильцов многоквартирного дома по ул. Дружбы, 1/2 от 25.05.2011г. в прокуратуру Республики Тыва и направленный ответ Прокуратуры г.Кызыла от 27.06.2011г. о том, что ООО УК «Жилсервис» вынесено представление о необходимости произвести опломбировку приборов учета по указанному дому.

Из заявления Подставнева А.А. и приложенных к нему документов следует, что 30.12.2010г. между Мэрией г.Кызыла и Подставневым А.А. заключен договор мены №20, согласно которому Мэрия г.Кызыла произвела обмен квартиры находящейся в построенном многоквартирном жилом доме ул. Дружбы, 1/2 на квартиру в жилом доме по ул. Кочетова, 58, данный договор зарегистрирован в регистрационной службе 02.06.2011г. Уведомлением ОАО «Кызылская ТЭЦ» (без даты) сообщило Подставневу А.А., что по состоянию на 18.07.2011г. имеется задолженность за потребленную тепловую энергию и ГВС в сумме 7478,97 руб. Данный расчет произведен ОАО «Кызылская ТЭЦ» без учета показаний приборов учета, так как согласно ответу ОАО «Кызылская ТЭЦ» установленные приборы учета тепловой энергии и ГВС в построенном многоквартирном доме по ул. Дружбы, 1/2 не приняты в эксплуатацию ввиду того, что ООО УК «Жилсервис» не обращалось с заявлением о принятии в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов. Уведомлением №677 от 27.02.2012г. ОАО «Кызылская ТЭЦ» сообщило Подставневу А.А. о необходимости погашения задолженности в размере 16344,62 руб., также рассчитанной по установленному нормативу. Таким образом, на момент обращения в Тывинское УФАС России показания приборов учета, установленных в квартире Подставнева А.А. не принимались к расчету.

По результатам рассмотрения заявления в отношении ООО УК «Жилсервис» приказом Тывинского УФАС России № 86 от 19.04.2012г. было возбуждено дело №04-06-08/05-10-12 по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в несоблюдении требований законодательства о дате ввода в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов.

Как установлено в ходе рассмотрения дела актами государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта 139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 от 23.04.2010г. (блоки №3, 4) и от 26.07.2010г. (блок №2) дом принят в эксплуатацию всеми членами государственной приемной комиссии.

При сдаче данного дома в эксплуатацию, согласно вышеуказанным актам была определена эксплуатирующая организация ООО УК «Жилсервис».

Кроме того, Постановлением Мэра г. Кызыла от 18.02.2011г. №225 законченный строительством 139-квартирный жилой дом №1/2 по ул. Дружбы передан на временное техническое обслуживание в Управляющую компанию ООО УК «Жилсервис» до выбора способа управления многоквартирным домом. Этим же постановлением Департаменту городского хозяйства Мэрии г.Кызыла указано заключить с ООО УК «Жилсервис» временный договор на техническое обслуживание.

18.02.2011г. между Департаментом городского хозяйства Мэрией г. Кызыла и ООО УК «Жилсервис» заключен договор по временному техническому обслуживанию, санитарному содержанию 139-квартирного жилого дома №1/2 по ул. Дружбы и придомовой территории. Согласно предмету договора ООО УК «Жилсервис» взяло на себя обязательство осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения.

Пунктом 25 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 предусмотрено, что застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 выдано ГУ РТ «Управление капитального строительства» 27.04.2010г.

14.05.2010г. согласно акту приема-передачи законченного строительством объекта «139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 (3, 4 блок) ГУ РТ «Управление капитального строительства» передало, а ООО УК «Жилсервис» приняло вышеуказанный объект на оперативное обслуживание, с подтверждением того, что у сторон нет претензий по передаваемому имуществу.

Рабочими проектами блоков 2-4 жилого дома по ул. Дружба, 1/2 предусмотрены поквартирные щиты приборов учета тепла и воды.

В ходе рассмотрения дела, ООО УК «Жилсервис» (в письме от 15.06.2012г.) представило пояснения по факту вменяемого нарушения антимонопольного законодательства, согласно которым ООО УК «Жилсервис» не обслуживает многоквартирный дом по ул. Дружбы, 1/2, о чем свидетельствует протокол общего собрания от 01.02.2011г. о выборе способа управления в многоквартирном доме – непосредственно собственниками жилых помещений. Кроме того, ООО УК «Жилсервис» (в письме от 03.05.2012г.) указывает, что до настоящего момента технической и допускающей к постановке на учет документации по приборам учета жилого дома по ул. Дружбы, 1/2 в ООО УК «Жилсервис» передано не было.

ООО УК «Жилсервис» представлены в материалы дела письма от 07.06.2010г., 01.11.2010г., 11.11.2010г., 12.11.2010г., направленные в адрес ГУ РТ «Управление капитального строительства» о необходимости устранения выявленных замечаний в ходе эксплуатации жилого дома по ул. Дружбы, 1/2 в качестве подтверждения принятия мер по получению технической документации на указанный жилой дом, в том числе на установленные приборы учета.

Рассмотрев материалы дела и заслушав пояснения сторон, 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%.

После принятия в эксплуатацию возведенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт здания, строения или сооружения обязанность по обеспечению в данных объектах требований энергетической эффективности возлагается на **собственников** этих зданий, строений, сооружений, а в отношении жилищного фонда - на **собственников помещений в многоквартирных домах** в течение всего срока службы объектов капитального строительства.

Собственники - это лица, которые приобрели право собственности на вышеназванные объекты на законном основании. В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. На собственнике в соответствии со ст. 210 ГК РФ лежит также и бремя содержания имущества.

В соответствии со ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) **собственник жилого помещения** осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. В соответствии с частью 3 вышеуказанной статьи **собственник жилого помещения** несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В соответствии с нормами ч.1,2 ст.161 ЖК РФ в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс

проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В данном случае Мэрия г.Кызыла до проведения конкурса по выбору управляющей компании 18.02.2011г. установила организацию, которая временно должна обслуживать 139-квартирный жилой дом №1/2 по ул. Дружбы.

ООО УК «Жилсервис» представило в материалы дела протокол общего собрания от 17.05.2011г. о выборе способа управления в многоквартирном доме по ул. Дружбы №1/2 – непосредственно собственниками жилых помещений.

Указанные сведения ООО УК «Жилсервис» о том, что спорный дом им не обслуживается опровергаются материалами дела.

Так, в материалы дела представлены квитанции об оплате эксплуатационных услуг за октябрь, декабрь 2011 года и март 2012г. в адрес ООО УК «Жилсервис» по платежным документам, рассылаемым непосредственно ООО УК «Жилсервис». Также представлены акты приемки выполненных работ по текущему ремонту жилого дома по ул. Дружбы, 1/2 за январь, февраль, апрель 2012г., январь, февраль, август 2011г., май 2010 г., по вывозу ЖБО за февраль 2010 г., август 2011г.

Кроме того, данным же протоколом общего собрания от 17.05.2011г. собственники помещений по ул. Дружбы №1/2 поручили содержание и ремонт дома ООО УК «Жилсервис».

Таким образом, ООО УК «Жилсервис» до настоящего момента является организацией эксплуатирующей данный дом и соответственно на основании ч.16 ст.161 ЖК РФ несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Исходя из положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг, которая должна **совершить действия по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета**, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (пп. «и» п.33).

Согласно материалам дела и названным нормам права, ООО УК «Жилсервис» обязано обеспечить: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность 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.

В соответствии с п.2 ст. 13 Закона N 261-ФЗ расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов. Установленные в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации приборы учета используемых энергетических ресурсов **должны быть введены в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой их установки, и их применение должно начаться при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем ввода этих приборов учета в эксплуатацию.** Расчеты за энергетические ресурсы могут осуществляться без учета данных, полученных при помощи установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов, по договору поставки, договору купли-продажи энергетических ресурсов, включающим в себя условия энергосервисного договора (контракта). До установки приборов учета используемых энергетических ресурсов, а также при выходе из строя, утрате или по истечении срока эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно содержанию пункта 8 акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта 139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 от 23.04.2010г. (блоки №3, 4) следует, что при подписании акта членам приемочной комиссии представлена проектно-сметная, исполнительная документация, аналогичная информация указана в пункте 9 акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта 139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 от 26.07.2010г. (блок №2).

Таким образом, поставив подпись в актах приемочной комиссии законный представитель ООО УК «Жилсервис» подтвердил наличие необходимой документации для содержания и эксплуатации данного жилого дома.

Пунктом 4.18 СНиП 3.01.04-87 "Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения", утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 N 84 с изменениями от 18.11.1987 предусмотрено, что техническая и иная необходимая для эксплуатации дома документация, представляемая подрядчиком и заказчиком в государственные приемочные комиссии, после приемки объекта должна храниться у эксплуатационной организации.

Согласно части 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация, товарищество

собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом (далее - техническая документация). Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

С момента принятия обязательств по управлению многоквартирным домом по ул. Дружба, 1/2 ООО УК «Жилсервис» должно было совершить действия по вводу индивидуальных приборов учета энергетических ресурсов в эксплуатацию как лицо, обладающее всей необходимой документацией по эксплуатации завершенного строительством объекта.

ООО УК «Жилсервис» ссылаясь на отсутствие необходимых документов для совершения действий по вводу приборов учета энергетических ресурсов в эксплуатацию не представило подтверждающих тому доказательств.

Письма, направленные в адрес ГУ РТ «Управление капитального строительства» указывают лишь на наличие замечаний, выявленных при проведении осмотров состояния переданного жилого фонда, при этом какие-либо акты, подтверждающие вышеуказанные замечания не составлялись. Кроме того, в акте приема-передачи законченного строительством объекта «139 квартирного жилого дома по ул. Дружба, 1/2 (3, 4 блок) от 14.05.2010г. ООО УК «Жилсервис» подтвердило, что у сторон нет претензий по передаваемому имуществу.

В связи с тем, что жилищное законодательство и нормативные акты, регулирующие техническую эксплуатацию жилого фонда, не устанавливают последствий неисполнения обязанности по передаче технической документации, то в данном случае подлежат применению общие правила ответственности за нарушение обязательств (глава 25 ГК РФ).

Статьей 398 ГК РФ определено, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и не следует из существа обязательства, выбор способа защиты нарушенного права осуществляется кредитором своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК РФ).

Следовательно, в случае отсутствия технической документации, необходимой для исполнения обязанности по эксплуатации жилого дома по ул. Дружба, 1/2 ООО УК «Жилсервис» было вправе предъявить требования о передаче технической документации в судебном порядке.

Доказательств обращения за весь период эксплуатации многоквартирного дома по ул. Дружба, 1/2 в судебные инстанции с требованием обязать передать техническую документацию, что свидетельствовало бы о принятии всех предусмотренных законодательством мер по соблюдению прав и законных

интересов собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с принятой на себя обязанностью, ООО УК «Жилсервис» не представило.

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.

Бездействие ООО УК «Жилсервис» по своевременному вводу в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов, предусмотренных п.2 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", выразившееся в отсутствии обращений в ресурсоснабжающие организации, в непринятии мер по получению документов, необходимых для совершения действий по вводу в эксплуатацию приборов учета, несмотря на ведение судебных разбирательств по поводу расчетов за энергетические ресурсы, представлений прокуратуры, устных и письменных обращений жильцов многоквартирного дома по ул. Дружба, 1/2 ущемляет интересы жильцов 139-квартирного жилого дома №1/2 по ул. Дружбы, так как несвоевременное принятие в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов приводит к произведению расчетов за них по нормативу, а не по фактическому потреблению.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении ООО УК «Жилсервис» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции выразившееся в злоупотреблении доминирующим положением ООО УК «Жилсервис» на рынке управления многоквартирными домами в части бездействия по своевременному вводу в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов, чем ущемляются интересы жильцов многоквартирного дома по ул. Дружба, 1/2.

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 № 04-06-08/05-10-12 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 злоупотреблении доминирующим положением ООО УК «Жилсервис» на рынке управления многоквартирными домами в части бездействия по своевременному вводу в эксплуатацию приборов учета энергетических ресурсов, чем ущемляются интересы жильцов многоквартирного дома по ул. Дружба, 1/2.

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.

Председатель Комиссии _____ О.М. Долгих

Члены Комиссии

_____ В.А. Сорвачева

_____ А.Т. Хитаришвили

_____ Ш.Т. Тулуш

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.