

РЕШЕНИЕ

17 ноября 2011 г.

г. Анадырь

Резолютивная часть решения объявлена 11.11.2011 г.

Полный текст решения изготовлен 17.11.2011 г.

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 21/04-01/11 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис - Анадырь» (юридический адрес: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рультытегина, д.26; фактический адрес: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Ленина, д.44, Генеральный директор (...)) требований, установленных частью 1 статьи 10 «Запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением» Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

при участии в заседании:

Представителя ответчика:

– (...) – по доверенности от 08.11.2011г. №_11, выданной Генеральным директором ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (...).

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Чукотскому автономному округу (далее – Управление) проанализировав Договора управления многоквартирными домами № 1 от 30.11.2009г. и № 2 от 03.12.2009г. (далее – Договора МКД), заключенные между Администрацией городского округа Анадырь (далее – Собственник, Потребитель) и Обществом с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (далее – Общество, Управляющая организация, ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь») пришло к выводу о наличии в данных Договорах МКД, признаков нарушения антимонопольного законодательства, установленных частью 1 статьи 10 «Запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением» Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившихся в не указании информации, указание которой в силу пункта 49 Правил № 307 является императивным условием, а так же, возложение на Потребителя обязательств, не предусмотренных Правилами № 307, а именно: В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления

многоквартирным домом должна быть указана, следующая информация: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

Таким образом, обязанностью управляющей организации по договору управления многоквартирным домом является предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее – Правила № 307), регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (пункт 1 Правил). Действие вышеуказанных Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых домах частного, государственного и муниципального жилищного фонда (пункт 2 Правил).

В силу пункта 3 Правил № 307 Исполнителем коммунальных услуг являются: юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Потребителем коммунальных услуг, в силу пункта 3 Правил № 307, является гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Из системного толкования ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, ст. 162 ЖК РФ, п. п. 3, 49 Правил № 307, следует вывод о неразрывности правовых статусов управляющей организации и исполнителя коммунальных услуг, невозможности осуществления управляющей организацией только части функций по управлению многоквартирным домом, следовательно, получение хозяйствующим субъектом статуса управляющей организации влечет за собой возникновение у нее статуса исполнителя коммунальных услуг, что в свою очередь, налагает на управляющую организацию обязательства, установленные нормами Правил № 307.

Комиссией установлено:

1. Согласно подпункту к) пункта 2.1.2. части 2.1. главы 2 Договоров МКД, Управляющая организация обязана «вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) населения, проживающего в многоквартирных домах на законных основаниях, в установленные сроки рассматривать их и принимать соответствующие меры. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу».

Подпункт «и» пункта 49 главы IV Правил № 307, обязывает Исполнителя в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

Включение Обществом в Договора МКД подпункта к) пункта 2.1.2. части 2.1. главы 2, устанавливающего десятидневный срок на рассмотрение сообщений, исключает обязанность управляющей организации направлять в 2-дневный срок извещение о получении жалобы.

Таким образом, подпункт к) части 2.1.2. пункта 2.1. главы 2 Договоров МКД, в действующей редакции, ущемляет права Собственника, что в силу части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции является нарушением антимонопольного законодательства.

2. В нарушение подпункта «ж» п. 52 Правил № 307, обязывающего потребителя информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее десяти рабочих дней с даты произошедших изменений, Общество возложило на потребителя обязанность информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты в 3 (трех) дневный срок (подпункт 2.3.3 пункта 2.3 главы 2 Договоров МКД).

Таким образом, сокращение до трех дней срока информирования исполнителя коммунальных услуг об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты нарушает право потребителя, предоставленного Правилами № 307, исполнять указанную обязанность не позднее 10 рабочих дней, и является нарушением части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

3. Согласно пункту 4 Правил № 307, коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом «п» пункта 49 Правил № 307, исполнитель обязан предоставить потребителю следующую информацию:

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя - дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего его органа (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках

объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);
- параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);
- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил. Как выше было указано, в силу пункта 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Комиссией установлено, что в Договорах МКД, в нарушение подпункта «п» пункта 49 Правил № 307, не указана следующая информация:

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Таким образом, отсутствие в договорах МКД обязательных условий, установленных Правилами № 307, является нарушением части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Приказом Чукотского УФАС России от 24.12.2010 г. № 156 группа лиц, в части входящих в нее: ООО «ЧукотЖилСервис-Анадырь», включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем тридцать пять процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка

другими федеральными законами в целях их применения установлены случаи признания доминирующим положения хозяйствующих субъектов, с долей <65 % на рынке услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда в границах городского округа Анадырь. Следовательно, занимает на указанном рынке доминирующее положение.

Статья 10 Закона о защите конкуренции запрещает действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» разъяснил, что, оценивая действие (бездействие) хозяйствующего субъекта как злоупотребление доминирующим положением, судам следует учитывать положения статьи 10 ГК РФ, части 2 статьи 10, части 1 статьи 13 Закона, и, в частности, определять, были совершены данные действия в допустимых пределах осуществления гражданских прав либо ими налагаются на контрагентов неразумные ограничения или ставятся необоснованные условия реализации контрагентами своих прав.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях ООО «ЧукотЖилСервис – Анадырь», занимающего доминирующее положение на рынке по управлению эксплуатацией жилого фонда в границах городского округа Анадырь, нарушения требований части 1 статьи 10 «Запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением» Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в ущемлении интересов других лиц, при заключении договоров управления многоквартирным домом № 1 от 30.11.2009г. и № 2 от 03.12.2009г., путем возложения на Собственника обязательств, не предусмотренных Правилами № 307, а так же, в отсутствии в договорах МКД информации, указание которой, в силу пункта 49 Правил № 307, является обязательной.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Основания для прекращения рассмотрения настоящего дела отсутствуют.
2. Признать действия Общества с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис – Анадырь» нарушающими антимонопольное законодательство, в части соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 10 «Запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением» Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Признать наличие оснований для выдачи Обществу с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис – Анадырь» предписания на устранение допущенного нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия

ПРЕДПИСАНИЕ № 19/04-01 Ж

17 ноября 2011 г.

г. Анадырь

Комиссия Чукотского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), на основании своего Решения от 17.11.2011г. по делу № 21/04-01/11 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис – Анадырь» (юридический адрес: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Рультытегина, д.26; фактический адрес: 689000, Чукотский автономный округ, г. Анадырь, ул. Ленина, д.44, Генеральный директор (...)) требований, установленных частью 1 статьи 10 «Запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением» Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Обществу с ограниченной ответственностью «ЧукотЖилСервис – Анадырь» в срок до 20.12.2011г. - прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

- внести соответствующие изменения в договора управления многоквартирными домами городского округа Анадырь № 1 от 30.11.2009г. и № 2 от 03.12.2009г., в части приведение данных договоров, в соответствии нормам, изложенным в подпунктах «н», «п» пункта 49, и подпункта «ж» пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг (утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307).

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.