

Представителю заявителей

668330, Республика Тыва, Чеди-Хольский район, п. Хову-Аксы, ул. Первомайская, д. 19, кв. ***

ООО «Уют»

668330, Республика Тыва, Чеди-Хольский район, п. Хову-Аксы, ул. Первомайская, 13

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-06-08/01-10-13

01 октября 2014 года

г. Кызыл

Резолютивная часть решения оглашена 17.09.2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 01.10.2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее Тывинское УФАС России) по рассмотрению дела № 04-06-08/01-10-13 в составе:

Председатель Комиссии: Хаджиев Ф.А. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

членов Комиссии:

- Хайын С.С. – начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы;

- Кыргыз А.В. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России;

в отсутствие в рассмотрении дела надлежащим образом извещенных представителей заявителей, ООО «Уют», на основании

приказа от «11» января 2013 г. № 1 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № 04-06-08/01-10-13 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Уют» (668330, Республика Тыва, Чеди-Хольский район, п. Хову-Аксы, ул. Первомайская, 13, ОГРН: 1081719000549, ИНН: 1713009093) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в ненадлежащем содержании общедомового имущества,

УСТАНОВИЛА:

22.11.2012 года за вх. № 6626 в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление жителей п. Хову-Аксы на бездействие управляющей компании ООО «Уют» по обслуживанию многоквартирных жилых домов по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина в п. Хову-Аксы в части не подготовки к осенне-зимнему периоду, не проведению капитального ремонта, с учетом того, что жильцы вышеуказанных домов Управляющую компанию не выбирали. Также заявители указывают о выделении средств из федерального бюджета на ремонт домов в п. Хову-Аксы и создании расчетно-кассового центра.

По результатам рассмотрения заявления Тывинским УФАС России возбуждено дело № 04-06-08/01-10-13, в отношении ООО «Уют» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев материалы дела, Комиссией Тывинского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

В ходе рассмотрения дела ООО «Уют» были представлены документы из которых следует, что многоквартирные дома по ул. Первомайская 13, 15, 17, 19, Спортивная, 1а, 13а, 15, 17, 19, Мира, 4а, 16, 18, 20, 22, 24, Гагарина, 4, 14, 17, были закреплены за управляющей компанией ООО «Уют» постановлением Главы сумона Хову-Аксы от 21.04.2009 года № 31 на основании решений (протоколов общего собрания) собственников многоквартирных домов. Также представлены протоколы рассмотрения заявок на участие в открытом, по составу участников, конкурсе на право заключения договоров аренды на муниципальное имущество коммунальной инфраструктуры в 2011 году.

ООО «Уют» также представило договоры управления многоквартирными домами, заключёнными с жителями многоквартирных домов по ул. Первомайской, 15, 17, 19, Спортивной, 11а, 13а, 15, 17, 19, Мира, 4а, 16, 18, 20, 22, 24, Гагарина, 4, 14, 17 и представило письменные пояснения (вх. № 559 от 08.02.2013 года) по факту непринятия мер по надлежащему содержанию многоквартирных жилых домов ООО «Уют» в п. Хову-Аксы, согласно которому из-за отсутствия финансирования субсидий населению, неоплаты бюджетными организациями за коммунальные услуги, а также неплатежеспособностью населения по оплате за коммунальные услуги, действительно надлежащее содержание домов сделать невозможно. У ООО «Уют» отсутствуют денежные средства на материалы для осуществления текущего ремонта. Также ООО «Уют» поясняет, что задолженность населения в п. Хову-Аксы перед ООО «Уют» составляет на 01.02.2013 года 3 253 330,05 рублей.

По результатам полученного Тывинским УФАС России **ответа** от Министерства строительства и модернизации коммунального хозяйства Республики Тыва установлено, что в адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Республики Тыва на 2009 год были включены многоквартирные дома по ул. Первомайской, 15, 17, 19, Мира, 2, 4, 10, 12, 32а, Гагарина, 13, 17 по ремонту крыш, внутренних инженерных систем в общей сумме 18 668,372 тыс. рублей, из которых за счет средств фонда – 16 000, 002 тыс. рублей, за счет республиканского бюджета – 1 084,954 тыс. руб., за счет местного бюджета – 650 тыс. рублей, за счет средств собственником помещений – 933,419 тыс. рублей.

ООО «Уют» представило информацию по капитальному ремонту многоквартирных домов заявителей на основании средств, включенных в адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Республики Тыва на 2009 год.

Сведений о проведении иных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов заявителей ООО «Уют» не представило.

В ходе рассмотрения дела также Тывинским УФАС получена информация от Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Тыва, в которой указано, что за отчетный период 2013 г. в отношении ООО «УЮТ» на основании заявления гражданина проведена внеплановая выездная проверка, в результате которой установлено, что Обществом при эксплуатации жилых помещений своевременно не принимаются меры по устранению неисправностей инженерного оборудования, расположенного в жилом помещении (систем канализации), что нарушает санитарно-гигиенические условия проживания. В связи с чем, в отношении ООО «Уют» составлен протокол об административном правонарушении по ст. 6.4. КоАП РФ, вынесено постановление о наложении административного штрафа на сумму 10,0 тыс. рублей. С целью устранения выявленных нарушений Обществу «Уют» выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

По итогам контрольно-надзорных мероприятий в отношении ООО «Уют» составлено 5 протоколов об административном правонарушении по ст. ст. 6.3., 6.4., 8.2., с. 1 ст. 14.8., ч. 14.4., по результатам рассмотрения дел вынесены постановления о наложении штрафа на общую сумму 145,0 тыс. рублей.

Согласно Акту проверки от 30.01.2013 г. проведенной Службой государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва на основании требования прокурора Чеди-Хольского кожууна Республик Тыва от 14.01.2013 г. № 26ж-12 в отношении ООО «Уют» обслуживающего жилой дом № 19 по ул. Первомайская установлены нарушения обязательных требований правовых актов: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, а именно в квартирах № 15,16,29,30, 31,45,46,47,48 имеются следы увлажнения стен потолка, разводы желтого цвета, плесень, скопление насекомых (муравьев). Из-за протечки кровли дома электропроводка в квартирах № 15,16,29,30, 31,45,46,47,48 в неисправном состоянии. На момент проверки функционируют розетки электропитания, а выключатели системы освещения квартиры не работают.

В соответствии с пунктом 2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением

Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (далее – Правила эксплуатации № 170) при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в [приложении N 8](#).

В соответствии с пунктом 21 Правил содержания общего имущества N 491, 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 том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Согласно [Правилам](#) и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению.

Заявители указывают, что работы по утеплению многоквартирных жилых домов по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина должны быть произведены в рамках проведения капитального ремонта, который ООО «Уют» не организуется и не проводится, несмотря на многочисленные обращения жильцов в управляющую компанию.

Согласно пункту 3.1.1 договоров управления многоквартирным домом, заключенных между собственниками помещения в многоквартирном доме и ООО «Уют», управляющий (ООО «Уют») обязуется осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения.

ООО «Уют» при обращении жильцов на несоответствие условий эксплуатации жилого фонда необходимым благоприятным условиям, должно было организовать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирных домов и решить вопрос о проведении капитального ремонта.

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

Тывинским УФАС России проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории п. Хову-Аксы Чеди-Хольского района Республики Тыва. В результате проведенного анализа установлено, что ООО «Уют» является хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в п. Хову-Аксы Чеди-Хольского района Республики Тыва в 2011-2012 гг. с долей на рынке 45 %.

Согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности ООО «Уют» является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

Требования к отношениям, возникающим в области оказания услуг управления многоквартирным домом устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее 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 (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1.1. статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном

доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Законодательно установлено, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок внесения такой платы должны быть закреплены сторонами договора между жильцами и управляющей компанией (пп. 2 и 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ). Такой договор заключается с каждым собственником жилого помещения в многоквартирном доме (часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

Согласно представленным договорам, заключенным ООО «Уют» с собственниками многоквартирных жилых домов по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина управляющая компания приняла на себя обязательства по исполнению услуг и выполнению работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, находящегося в нем внутридомового инженерного оборудования, оказанию услуг по содержанию придомовой территории и осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон о фонде реформирования ЖКХ) капитальному ремонту подлежат только общее имущество многоквартирного дома.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о фонде реформирования ЖКХ относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундаментов многоквартирных домов.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ [договор управления](#) многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Согласно [статье 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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 предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Из материалов дела следует, что общих собраний собственников жилых помещений вышеуказанных многоквартирных жилых домов для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества не проводилось, решений 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 предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта в соответствии со [статьей 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, не принималось.

[Постановлением](#) от 29.09.2010 г. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал на обязанность управляющей организации осуществлять содержание и ремонт многоквартирного дома в необходимом объеме, обусловленном его техническим состоянием независимо от конкретного содержания договора управления. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

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.

Материалами дела подтверждается, что ООО «УЮТ» не обеспечивает надлежащего технического и санитарного состояния общедомового имущества.

Таким образом, Комиссия Тывинского УФАС России установила в бездействии ООО «Уют» наличие нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции» в части злоупотребления ООО «УЮТ»

доминирующим положением на рынке по управлению многоквартирными домами на территории п. Хову-Аксы, Чеди-Хольского района Республики Тыва, выразившегося в ненадлежащем содержании общего имущества в многоквартирных жилых домах по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина на средства, собранные с собственников помещений в указанных домах.

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 № 04-06-08/01-10-13 о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части злоупотребления доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирными домами п. Хову-Аксы, выразившегося в ненадлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных жилых домах по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина.
2. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью «УЮТ» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела уполномоченному лицу Тывинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии _____ Ф.А. Хаджиев

Члены Комиссии

_____ С.С. Хайын
_____ А.В. Кыргыс

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.

ООО «Уют»

668330, Республика Тыва,

Чеди-Хольский район, п. Хову-Аксы, ул. Первомайская, 13

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 04-06-08/01-10-13

01 октября 2014 года

г. Кызыл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее Тывинское УФАС России) по рассмотрению дела № 04-06-08/01-10-13 в составе:

Председатель Комиссии: Хаджиев Ф.А. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

Членов Комиссии:

- Хайын С.С. – начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России;

- Кыргыз А.В. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьями 50 и 51 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 01 октября 2014 года по делу № 04-06-08/01-10-13 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Уют» (далее – ООО «Уют» (668330, Республика Тыва, Чеди-Хольский район, п. Хову-Аксы, ул. Первомайская, 13, ОГРН: 1081719000549, ИНН: 1713009093);

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Уют» прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в ненадлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных жилых домах по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина, а именно в течении 60 дней со дня получения настоящего предписания:

1.1. организовать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирных домов и решить вопрос о проведении капитального ремонта.

1.2. обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных жилых домах по ул. Первомайская, 15, 17, 19, Спортивной, 15, 17, Мира, Гагарина.

2. В трехдневный срок с момента исполнения настоящего предписания уведомить об этом антимонопольный орган (с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания).

Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение 3 месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии _____ Ф.А. Хаджиев

Члены Комиссии _____ С.С. Хайын

_____ А.В. Кыргыз

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 статьи 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.