

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/09-2013

В Пензенское УФАС России поступило обращение Гвоздовой (Баракиной) В.П. по вопросу прекращения технического обслуживания многоквартирного дома, расположенного адресу: г. Пенза, ул. Карпинского, д. 16.

В ходе рассмотрения заявления установлено следующее.

Гвоздова (Баракина) В.П. является собственником жилого помещения № 5 в многоквартирном жилом доме № 16 по ул. Карпинского г. Пензы, зарегистрирована по указанному адресу.

В соответствии с Постановлением Главы администрации города Пензы от 11.02.2009 № 220 многоквартирный жилой дом № 16 по ул. Карпинского г. Пензы признан аварийным и подлежащим сносу.

Согласно Постановлению Главы администрации города Пензы от 28.08.2013 № 954 жилое помещение по указанному адресу подлежит изъятию для муниципальных нужд в рамках реализации долгосрочной целевой программы «Переселение граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, в городе Пенза в 2009-2013 годы», утв. Постановлением Главы администрации города Пензы от 23.12.2008 № 2178.

Управление указанным многоквартирным домом осуществляет ООО «УО «Жилье-23-1» (ИНН 5836627114, ОГРН 1075836003616, 440008, г. Пенза, ул. Некрасова, 34), что подтверждается счет - квитанциями на оплату коммунальных услуг, выставленным Гвоздовой (Баракиной) В.П.

ООО УО «Жилье-23-1» направило Гвоздовой (Баракиной) В.П. письмо от 10.06.2013 № 366/23-1, в котором сообщило о прекращении технического обслуживания с 01.07.2013 многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, д. 16, в связи с признанием его аварийным и подлежащим сносу.

При этом согласно счет – квитанциям на оплату жилищных и коммунальных услуг за период с июля 2013 года по настоящее время ООО УО «Жилье-23-1» предъявляет к оплате Гвоздовой (Баракиной) В.П. плату за содержание и ремонт жилого помещения в сумме 415 руб. 72 коп. ежемесячно.

По информации ООО «УО «Жилье-23-1» (письмо от 07.11.2013 № 643/23-1) письменный договор управления между ООО «УО «Жилье-23-1» и Гвоздовой (Баракиной) В.П. отсутствует.

Указанный договор управления заключен путем совершения сторонами конклюдентных действий.

Согласно пункту 7.1 типового договора управления, размещенного на официальном сайте ООО «УО «Жилье-23-1» <http://penza-guk.ru/doc-127.html> изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) при управлении многоквартирным домом

управляющей организацией она 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.

Согласно пункту 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, работы по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома осуществляются в рамках деятельности по управлению многоквартирным жилым домом в соответствии с договором управления.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (пункт 8 статьи 162 ЖК РФ).

Согласно пункту 7 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный в письменной форме, может быть расторгнут досрочно по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации (пункт 30 Правил № 354).

Статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает изменение (расторжение) договора только по соглашению сторон или по решению суда.

Таким образом, согласно действующему законодательству признание многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу не является

основанием для одностороннего изменения договора управления, в том числе прекращения технического обслуживания многоквартирного жилого дома.

Следствием прекращения технического обслуживания многоквартирного жилого дома № 16 по ул. Карпинского, находящегося в управлении ООО «УО «Жилье-23-1», может явиться то, что собственник жилого помещения дома при наличии управляющей организации, обязанной оказывать данные услуги, будет вынужден самостоятельно, за свой счет осуществлять содержание и ремонт многоквартирного жилого дома.

Указанное обстоятельство приводит (может привести) к ущемлению интересов Гвоздовой (Баракиной) В.П.

Уведомляя Гвоздову (Баракину) В.П. о прекращении технического обслуживания многоквартирного жилого дома № 16 по ул. Карпинского в отсутствие законного основания для изменения условий договора управления, ООО «УО «Жилье-23-1» навязывает собственнику жилого помещения указанного дома невыгодные условия договора управления.

Приказом Пензенского УФАС России от 11.08.2011 № 164 ООО УО «Жилье-23-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» включено в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более чем 35 процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующего положения хозяйствующих субъектов, на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) с долей > 50% на территории г. Пензы.

Решение о выборе способа управления и управляющей организации принимается большинством голосов на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, а также исходя из пункта 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), ООО «УО «Жилье-23-1» является единственным хозяйствующим субъектом, оказывающим услуги по управлению многоквартирными домами в границах обслуживаемой территории.

В связи с этим каждый конкретный потребитель (собственник помещения) не может самостоятельно в любое время выбрать иную управляющую организацию, отличную от выбранной собранием, поскольку выбор способа управления, изменение выбранного способа управления, а равно и изменение управляющей организации должны оформляться решением общего собрания, принимаемым в порядке, установленном статьи 46 ЖК РФ, т.е. большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений, следовательно, будет вынужден подчиниться мнению большинства собственников.

Данное обстоятельство является существенным условием обращения товара на рассматриваемом товарном рынке, ограничивающим возможности его приобретения за пределами территории месторасположения домов, находящихся в управлении управляющей организации, выбранной на собрании.

Следовательно, географическими границами товарного рынка услуг по управлению многоквартирными домами являются границы территории,

обслуживаемой управляющей организации.

В силу вышеизложенных обстоятельств, оказание услуги по управлению многоквартирным домом № 16 по ул. Карпинского г. Пензы возможно только одним хозяйствующим субъектом, выбранном на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с изложенным, ООО «УО «Жилье-23-1» необходимо рассматривать в качестве номинально единственного участника товарного рынка в пределах вышеуказанных географических границ.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50 %.

Таким образом, ООО «УО «Жилье-23-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» занимает доминирующее положение на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами (ОКВЭД 70.32.1) на территории г. Пензы и оказывает решающее воздействие на общие условия обращения товара, в т.ч. в отношении собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 16 по ул. Карпинского г. Пензы.

Согласно с пункту 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования).

В действиях ООО «УО «Жилье-23-1», выразившихся в навязывании невыгодных условий договора управления путем направления уведомления о прекращении технического обслуживания многоквартирного жилого дома № 16 по ул. Карпинского г. Пензы, содержатся признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об

устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции (пункт 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с вышеизложенным, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает ООО «УО «Жилье-23-1» о необходимости прекращения указанных действий в срок до 09 декабря 2013 года путем:

- отзыва письма от 10.06.2013 № 366/23-1, направленного в адрес собственника жилого помещения, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, 16-5, Гвоздовой (Баракиной) В.П., содержащего информацию о прекращении технического обслуживания многоквартирного жилого дома № 16 по ул. Карпинского г. Пензы.

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В силу части 7 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.