

ООО Управляющая компания  
«Жилсервис»

667000, Республика Тыва,  
г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, д.5

\*\*\*\*\*

667000, Республика Тыва, г. Кызыл,  
ул. Энергетиков, д. 13, кв. \*\*\*\*

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 04-06-08/21-10-14**

24 декабря 2014 года

г. Кызыл

*Резолютивная часть решения оглашена 16.12.2014 г.*

*В полном объеме решение изготовлено 24.12.2014 г.*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее – Тывинское УФАС России) по рассмотрению дела № 04-06-08/21-10-14 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Хаджиев Ф.А. – заместитель руководителя –начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России,

Членов Комиссии:

Алдын-оол Е.С. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

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

в присутствии представителя ООО УК «Жилсервис» по доверенности № 18 от 18.02.2014 года \*\*\*\*

в присутствии заявителя \*\*\*\*\*

рассмотрев дело № 04-06-08/21-10-14, возбужденное в отношении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилсервис» (далее – ООО УК «Жилсервис») (ИНН 1701042995, 667003, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в немотивированном бездействии по вводу в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Кызыл, мкр. Энергетиков, дом 13, чем ущемлены интересы жильцов многоквартирного дома,

## **УСТАНОВИЛА:**

20.06.2014 года (вх. № 3013) в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление гражданина \*\*\*\*\*., в котором заявитель указал на немотивированное бездействие ООО УК «Жилсервис» по введению в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Кызыл, мкр. Энергетиков, д. 13.

К своему заявлению \*\*\*\* приложил копию письма Службы государственной жилищной инспекции и строительного надзора Республики Тыва от 12.02.2014 г. № 156 согласно которому Службой была проведена внеплановая выездная

проверка в отношении ООО УК «Жилсервис» в результате которой было установлено, что приборы учета для определения объемов потребления тепловой энергии в обслуживаемом ООО УК «Жилсервис» доме, расположенном по адресу: г. Кызыл, мкр. Энергетиков, 13, не опломбированы, поверки приборов учета не выполняются, вторые экземпляры договоров на обслуживание приборов учета у квартиросъемщиков отсутствуют. Обслуживающая организация не обеспечивает детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления, а именно контрольно-измерительной аппаратуры теплоносителя (приборов учета) по которым производится регистрация данных водяного отопления (расход тепла, температуры, давления).

По результатам изучения и анализа представленных гр. \*\*\*\* документов, Тывинским УФАС России приказом № 363 от 26.09.2014 года возбуждено дело № 04-06-08/21-10-14 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО УК «Жилсервис» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела \*\*\*\* в полном объеме поддержал свое письменное заявление.

Представитель ООО УК «Жилсервис» по доверенности пояснил, что со стороны управляющей компании приняты все меры по вводу в эксплуатацию общедомовых приборов учета, что подтверждается представленными в материалы дела документами.

Согласно представленным в адрес Тывинского УФАС России письменным пояснениям и документам, **03.10.2012 года** ООО УК «Жилсервис» выбрано в качестве управляющей организации, обслуживающей жилой дом № 13 в мкр. Энергетиков, г. Кызыла (протокол внеочередного собрания собственников помещений от 03.10.2012 г.).

В соответствии с имеющейся в материалах дела перепиской между ООО «Энегострой» (подрядная организация по строительству жилого дома по адресу г. Кызыл, мкр. Энергетиков, 13) и ООО УК «Жилсервис» (письма от 24.02.2014 г. № 35, от 28.04.2014 г. № 91) и не оспаривается управляющей компанией в в переданном ей жилом доме были установлены общедомовые и индивидуальные приборы учета тепловой энергии и горячего водоснабжения. Проект узла учета был согласован ООО «Энегострой» при строительстве дома с ресурсоснабжающей организацией - ОАО «Кызылская ТЭЦ».

**04.07.2013 г.** между ООО УК «Жилсервис» и ОАО «Кызылская ТЭЦ» заключен договор теплоснабжения № 1а от 04.07.2013 года.

Согласно вышеуказанному договору теплоснабжения «Энергоснабжающая организация» (ОАО «Кызылская ТЭЦ») поставляет «Абоненту» (ООО УК «Жилсервис») тепловую энергию, теплоноситель.

Согласно пункту 4.1.17 раздела 4 договора, «абонент» обязан «производить установку приборов учета и средств учета только по проекту выполненному в соответствии с техническими требованиями и согласованному с энергоснабжающей организацией».

В силу раздела 5 пункта 5.1 договора учет количества отпущенной тепловой энергии и теплоносителя производится по коммерческим приборам учета, установленных на объектах абонента и допущенным в эксплуатацию представителем энергоснабжающей организации.

**17.12.2013 г.** ООО УК «Жилсервис» обратилось в адрес ОАО «Кызылская ТЭЦ» с письмом о принятии на расчеты общедомовых приборов учета отопления и ГВС, установленных в подвальном помещении жилого дома в мкр. Энергетиков, дом 13 г. Кызыла.

**14.01.2014 г.** ООО УК «Жилсервис» обратилось в адрес ОАО «Кызылская ТЭЦ» с письмом о принятии участия 06.02.2014 г. в комиссии по вводу в эксплуатацию узла учета тепловой энергии общедомовых приборов учета отопления и ГВС, установленных в подвальном помещении жилого дома в мкр. Энергетиков, дом 13 г. Кызыла.

**17.01.2014 г.** ОАО «Кызылская ТЭЦ» уведомило ООО УК «Жилсервис» о необходимости предоставления в адрес общества дополнительных документов в соответствии с действующими нормативно – правовыми актами.

**02.04.2014 г.** ООО УК «Жилсервис» повторно обратилось в адрес ОАО «Кызылская ТЭЦ» с письмом о принятии на расчеты общедомовых приборов учета отопления и ГВС, установленных в подвальном помещении жилого дома в мкр. Энергетиков, дом 13 г. Кызыла с приложением копий необходимых документов.

**04.04.2014 г.** ОАО «Кызылской ТЭЦ» составлен акт допуска в эксплуатацию узлов учета тепловой энергии у потребителя в соответствии с которым узел учета не допущен в эксплуатацию в связи с допущенными нарушениями Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 г. N 1034.

**08.04.2014 г.** ООО УК «Жилсервис» направило в адрес ООО «Энергострой» письмо об устранении вываленных ОАО «Кызылская ТЭЦ» недостатков в проекте узла учета тепловой энергии.

**03.10.2014 г.** ООО УК «Жилсервис» в адрес ОАО Проектный институт «Тувагражданпроект» направило письмо о внесении изменений в проект узла учета тепловой энергии многоквартирного дома № 13 в мкр. Энергетиков г. Кызыла.

Кроме того, согласно имеющимся в материалах дела документам индивидуальный прибор учета тепловой энергии был установлен и в квартире заявителя \*\*\*\* принят и введен в эксплуатацию управляющей компанией ООО УК «Жилсервис», что подтверждается актом допуска в эксплуатацию узлов учета у потребителя от 27.09.2012 года, подписанный инженером по технадзору ООО УК «Жилсервис» \*\*\*

При обращении заявителя в ОАО «Кызылская ТЭЦ» для оплаты за потребленную тепловую энергию по показаниям индивидуального прибора учета, заявителю отказано, по причине, того что общедомовые приборы не приняты в эксплуатацию.

Более того, из письменных пояснений ООО УК «Жилсервис» от 10.11.2014 года (вх.№ 6361), а также 16.12.2014 года (вх.№ 6954), от 23.10.2014 года (вх.№ 5908),

направленных в адрес Тывинского УФАС России следует, что срок поверки некоторых общедомовых приборов учета тепловой энергии истек, управляющая компания обратилась в ОАО «Тувагражданпроект» для внесения изменений в проект узла учета общедомовых приборов учета тепловой энергии многоквартирного дома № 13 в мкр. Энергетиков г.Кызыла.

Комиссия Тывинского УФАС России, изучив материалы дела и пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дел приходит 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 жилыми 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%.

Таким образом, ООО УК «Жилсервис» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Кызыла Республики Тыва.

Согласно положениям статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 (часть 2.3). 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). Многоквартирный дом управляется только одной управляющей организацией (часть 9).

Согласно частям 1 и 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии с частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В соответствии с частью 7 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи.

Согласно пункту 14 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (далее Правила) «Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (пункт 80 Правил).

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета (пункт 81 Правил).

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые

помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом доме определяется в соответствии с формулой 3 приложения №2 к настоящим правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (пункт 42 (1) Правил).

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с [формулами 4](#) и [5](#) приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги (пункт 42 Правил).

В силу части 9 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении), с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в

многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В силу пункта 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, к общедомовому имуществу, которое обязана обслуживать управляющая компания, относятся в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета.

Таким образом, ввиду того, что ООО УК «Жилсервис» является ресурсоснабжающей организацией по отношению к многоквартирному дому по адресу: г. Кызыл, ул. Энергетиков, д.13, оно обязано выполнять все функции по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

При указанных обстоятельствах, в соответствии с названными правовыми нормами именно управляющая организация в силу указанных норм права является абонентом отпущенной в жилые дома тепловой энергии и должна предоставлять

жителям многоквартирного жилого дома весь комплекс коммунальных услуг, в том числе закупать тепловую энергию для многоквартирных жилых домов, совершать действия по вводу в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных приборов учета в установленный срок. Управляющая организация не может в нарушение императивных норм законодательства осуществлять только часть функций управления, не оказывая населению коммунальную услугу теплоснабжения.

В рассматриваемом случае ООО УК «Жилсервис», являясь управляющей компанией многоквартирного жилого дома № 13, расположенного в мкр. Энергетиков г. Кызыла, введенного в эксплуатацию в 2012 г. с установленными общедомовыми приборами учета, исходя из указанной выше хронологии действий не предприняло своевременных, зависящих от нее мер по вводу в эксплуатацию общедомового прибора учета тепловой энергии. Напротив описанная поэтапность действий ООО УК «Жилсервис» свидетельствует о затягивании предусмотренного указанными выше нормативно – правовыми актами порядка и срока (пункт 81 Правил) ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета, что в итоге привело к отказу ОАО «Кызылская ТЭЦ» от ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета в связи с изменением действующего законодательства, что в свою очередь ущемляет права жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Кызыл, мкр. Энергетиков, 13 на осуществление оплаты за оказанные им коммунальные услуги не по установленным приборам учета, а по нормативу.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении ООО УК «Жилсервис» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции в части злоупотребления доминирующим положением на рынке управления многоквартирными домами г. Кызыла, выразившимся в немотивированном бездействии по вводу в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Кызыл мкр. Энергетиков дом 13, чем ущемлены интересы жильцов многоквартирного дома.

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 № 04-06-08/21-10-12 о нарушении антимонопольного законодательства,

**РЕШИЛА:**



1. Признать ООО УК «Жилсервис» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части немотивированного бездействия по вводу в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Кызыл, мкр. Энергетиков, дом 13, чем ущемлены интересы жильцов многоквартирного дома.

2. Выдать ООО УК «Жилсервис» предписание о прекращении злоупотребления доминирующим положением и совершении действия по устранению нарушений 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

\_\_\_\_\_

Е.С. Алдын-оол

\_\_\_\_\_

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.