РЕШЕНИЕ

по делу № 04-06-08/04-10-11

23 марта 2011 года

г. Кызыл

Резолютивная часть решения объявлена 10 марта 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 марта 2011 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 Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва,

Члены Комиссии: Сорвачева В.А., главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

Сватиков А.И., ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

Оюн А.М., специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Тывинского УФАС России,

в присутствии:

ответчика – должностного лица ООО УК «Жилсервис» ... на основании приказа №88-к от 28.04.2009г.,

в отсутствие надлежащим образом извещенного заявителя ...,

рассмотрев дело № 04-06-08/04-10-11 о нарушении части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО УК «Жилсервис» (667003, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5),

УСТАНОВИЛА:

11 января 2011 года в адрес Тывинского УФАС России поступило заявление от гражданина ... на бездействие управляющей компании ООО УК «Жилсервис» по обслуживанию многоквартирного жилого дома г. Кызыла по ул. Дружба, 3 и по предоставлению информации о производимых работах и оказанных услугах.

Заявитель неоднократно обращался в адрес указанной управляющей компании с требованием принять меры по полному и своевременному обслуживанию жилого дома (обращения от 01.06.2010г., 24.06.2010г., 30.11.2010г., 15.12.2010г.), но ответа в адрес заявителя не было направлено и каких-либо мер по рассмотрению обращений не принято.

Приказом Тывинского УФАС России № 17 от 02.02.2011г. было возбуждено дело № 04-06-08/04-10-11 в отношении ООО УК «Жилсервис» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как установлено в ходе рассмотрения дела, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Кызыл, ул. Дружба, 3 от 17.03.2008г. был определен способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией ООО УК «Жилсервис». 07.04.2008г. издано Постановление Мэра г.Кызыла №501 о передаче управления 156-ти многоквартирных жилых домов управляющей организации ООО УК «Жилсервис», в том числе, согласно приложению №1, передан жилой дом по ул. Дружба, 3. Согласно п.3 указанного Постановления Управляющей организации ООО УК «Жилсервис» предписано заключить с каждым собственником жилого помещения договор управления. Согласно представленным ООО УК «Жилсервис» в материалы дела документам, договора управления с собственниками многоквартирного жилого дома по ул. Дружба, 3, заключены лишь с 9 жильцами. Также ООО УК «Жилсервис» в соответствии с Постановлением Мэра г. Кызыла №501 было необходимо направить предложения о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями. Такие договора ООО УК «Жилсервис» заключило с ОАО «Кызылская ТЭЦ» на теплоснабжение от 17.09.2008г. и с ОАО «Тываэнергосбыт» на энергоснабжение от 30.10.2009г. Для выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда ООО УК «Жилсервис» заключило договор подряда №1/1 от 04.05.2008г. с ООО «Жилищно-эксплуатационные услуги №1».

Рассмотрев материалы дела, заслушав устные пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Тывинского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

В соответствии с поручением ФАС России АЦ/46520 от 24.12.2009г о подготовке мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами в муниципальных образованиях с населением свыше 10 тыс. человек за 2009 год Тывинским УФАС России был подготовлен аналитический отчет по результатам анализа и оценки состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Кызыла. В результате проведенного анализа установлено доминирующее положение хозяйствующего субъекта ООО УК «Жилсервис» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Кызыле в 2009 году.

Между собственником помещения в многоквартирном жилом доме по ул. Дружба, 3 ... и ООО УК «Жилсервис» договор управления не заключен, доказательств направления в адрес ... проекта договора ООО УК «Жилсервис» не представило. Факт оплаты за услуги ООО УК «Жилсервис» подтверждаются квитанциями от 05.08.2010г., 01.09.2010г., 04.10.2010г., 10.11.2010г., 09.12.2010г., 31.12.2010г.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее

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. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, либо определяется по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 в договоре между жильцами и управляющей компанией (пп. 2 и 3 п. 3 ст. 162 ЖК РФ). Такой договор заключается с каждым собственником жилого помещения в многоквартирном доме (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

При этом, действующее законодательство не связывает признание той или иной избранной в качестве управляющей организации с обязательным наличием у нее договора управления с собственниками помещений. Решающее значение имеет наличие решения собственников об избрании ООО УК «Жилсервис» управляющей организацией и возможности заключения указанных договоров в будущем.

Кроме того, плата за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью участника жилищных отношений и возникает не в силу наличия либо отсутствия письменной формы договора, а в силу обстоятельств, указанных в статье 153 (части 1 и 2) ЖК РФ, а также исходя из положений статей 210, 426 и 540 (пункт 1) ГК РФ.

Таким образом, согласно имеющимся в материалах дела документам, установлено, что все обязательства по обслуживанию дома по ул. Дружба, 3 лежат на ООО УК «Жилсервис», данный вывод ООО УК «Жилсервис» не оспаривается.

Управляющая организация обязана обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг; предоставлять собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

Доводы, изложенные в заявлении ... о ненадлежащем исполнении ООО УК «Жилсервис» как управляющей организацией обязательств, предусмотренных жилищным законодательством, подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами, а именно актами по проверке санитарного состояния жилых домов от 19.08.2010г., от 08.09.2010г., 15.09.2010г., 20.09.2010г., от 05.10.2010г. о

неуборке придомовых территорий, докладной инженера по технадзору УК ООО «Жилсервис» от 17.11.2010г., а также отсутствие ежегодного отчета для собственников многоквартирного дома по ул. Дружба, 3.

Доказательств о рассмотрении заявлений ..., направленные в адрес ООО УК «Жилсервис» в материалы дела не представлено, несмотря на то, что право гражданина на получение информации предусмотрено ч. 4 ст. 29 Конституции Российской Федерации и Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731.

Не принимая мер по своевременному и качественному обслуживанию жилого дома по ул. Дружба, 3, не представляя информацию о проделанных работах и оказанных услугах, не рассматривая обращения обслуживаемых лиц, ООО УК «Жилсервис», используя свое доминирующее положение на рынке по управлению многоквартирными домами на территории г. Кызыла, ущемляет интересы собственников помещений в указанном доме.

Таким образом, Комиссия установила наличие нарушения ООО УК «Жилсервис» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части злоупотребления ООО УК «Жилсервис» доминирующим положением на рынке по управлению многоквартирными домами на территории г. Кызыла, выразившееся в бездействии управляющей организации по рассмотрению заявлений гражданина ... и принятии мер по своевременному и качественному обслуживанию жилого дома по ул. Дружба, 3, чем ущемляются его интересы.

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

РЕШИЛА:

1. Признать ООО УК «Жилсервис» (667003, Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Лопсанчапа, 5) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части злоупотребления ООО УК «Жилсервис» доминирующим положением на рынке по управлению многоквартирными домами на территории г. Кызыла, выразившееся в бездействии управляющей организации по рассмотрению заявлений гражданина ... и принятии мер по своевременному и качественному обслуживанию жилого дома по ул. Дружба, 3, чем ущемляются его интересы.

2. Выдать ООО УК «Жилсервис» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства в части приведения в соответствии с жилищным законодательством требований по управлению многоквартирными

ЖИЛЫМ ДОМОМ.

3. Передать материалы дела № 04-06-08/08-10-09 уполномоченному лицу Тывинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного дела по статье 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

О.М. Долгих

Члены Комиссии

В.А. Сорвачева

А.И. Сватиков

А.М. Оюн

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.