

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03
www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. от №
РЕШЕНИЕ
ДЕЛО № 9317/04-2013
г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "14" мая 2013г.
В полном объеме решение изготовлено "27" мая 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель - зам. руководителя управления К.Ю.Попов,
члены - начальник отдела М.С. Степанова;
- специалист-эксперт К.Н. Сергейчева,

рассмотрев дело № 9317/04-2013 по признакам нарушения ООО «Тепломагистраль» (г. Ульяновск, 9-й проезд Инженерный, 24) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Ульяновское УФАС России обратились с заявлением жители домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское, Чердаклинского района, Ульяновской области по во-просу прекращения оказания услуг горячего водоснабжения в указанные дома. На основании данного заявления Приказом от 30.01.2013 №22 было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ООО «Тепломагистраль» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». На заседаниях комиссии заявители Л.В. Кружевникова и З.А. Кирягина пояснили, что в 2011 году Администрацией МО «Чердаклинский район» инициировано проведение газификации села Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области. С переходом к газовому отоплению была прекращена подача горячей воды. Ранее теплоснабжение и горячее водоснабжение подавалось от УТЭЦ-2, расположенной в Заволжском районе г.Ульяновска. По данному вопросу жители домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в с. Архангельское обращались и к главе администрации МО «Мирновское сельское поселение» Артемову Е.А., и к ИП Кудяеву А.А., который осуществляет управление указанными многоквартирными домами. Артемов Е.А. уверял, что выделил 200 000 рублей ИП Кудяеву А.А. для подготовки внутридомовых инженерных систем к отопительному сезону, однако до сих пор подача горячей воды не возобновлена. Установлена отдельная котельная на 4 жилых дома и школу, которая находится в собственности ООО «Тепломагистраль». На данный момент дома №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское обслуживает ООО «Ремдомсервис», но в то же время, договор управления многоквартирными домами, заключенный в 2011 году с ИП Кудяевым А.А., не расторгнут. На заседаниях комиссии представитель ООО «Тепломагистраль» факт нарушения антимонопольного законодательства не признал, пояснил, что 20.10.2010 между ООО

«Тепломагистраль» и Администрацией МО «Чердаклинский район» было заключено соглашение о реализации инвестиционного проекта по проектированию, строительству модульных газовых котельных, согласно п. 2.1.5 которого на управляющие компании, осуществляющие управление многоквартирными домами в с.Архангельское и п.Лесная быль Чердаклинского района Ульяновской области, возложена обязанность по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся в помещении в этом доме лицам. Данный пункт не был исполнен ИП Кудяевым А.А. 30.09.2011 жильцами домов №25, 29, 35, 37 была избрана форма управления – непосредственное управление. В связи с чем 01.10.2011 ООО «Тепломагистраль» заключило договоры на поставку и потребление тепловой энергии в горячей воде непосредственно с жильцами вышеуказанных домов. По договорам от 01.10.2011 ООО «Тепломагистраль» обязуется подавать тепловую энергию и осуществлять горячее водоснабжение. 10.12.2012 главным инженером ООО «Тепломагистраль» в присутствии представителя управляющей компании был составлен акт технического состояния системы ГВС в жилых домах №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы с.Архангельское, были выявлены следующие замечания: отсутствует акт готовности системы ГВС в указанных домах, не выполнены монтажные работы по восстановлению закрытой системы ГВС, на чердаках не полностью восстановлены воздушники, не выполнена ревизия запорной арматуры, не выполнена тепловая изоляция системы ГВС и др. Подача горячей воды невозможна в данные дома ввиду требований безопасности. Указали, что в данных домах четырехтрубная система теплоснабжения, при проведении реконструкции тепловых сетей никто восстановлением систем горячего водоснабжения не занимался, граница разграничения ответственности за состояние сетей проходит по цоколю здания, с ООО «Ремдомсервис» акт разграничения эксплуатационной ответственности не составлялся.

На заседаниях комиссии Глава администрации МО «Мирновское сельское поселение» Артемов Е.А. пояснил, что в 2011 году была произведена смена системы отопления и горячего водоснабжения в с.Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области, смонтирована модульная газовая котельная. После проведения работ по замене теплотрасс ООО «Тепломагистраль» выдвинуло условие о ремонте внутридомовых систем ГВС. Администрацией МО «Мирновское сельское поселение» было перечислено 100 000 рублей организации, поставляющей материалы, оборудование для ремонта систем водоснабжения, которые использовал ИП Кудяев А.А.

На заседаниях комиссии Кудяев А.А. пояснил, что с 24.01.2013 прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, дополнительно указал, что в период управления данными многоквартирными домами счета жильцам не выставлял, по договору, заключенному с ООО «РИЦ-Регион», последнее самостоятельно автоматически производит начисления каждому собственнику за услуги ЖКХ и представляет Кудяеву А.А. оборотную ведомость. Расчеты производятся исходя из площади жилых помещений.

23.01.2013 с ООО «Ремдомсервис» заключен договор цессии, по которому ООО «Ремдомсервис» принимает в полном объеме права и обязанности по договорам управления, заключенным между ИП Кудяевым А.А. и собственниками жилых домов, ранее находившихся под управлением Кудяева А.А., данный договор был заключен в связи с необходимостью прекращения предпринимательской деятельности. Был проведен ремонт внутридомовых систем горячего водоснабжения с использованием материалов, полученных от Администрации МО «Мирновское сельское поселение».

На заседаниях комиссии представитель ООО «Ремдомсервис» пояснила, что с 01.01.2013 ООО «Ремдомсервис» осуществляет управление указанными многоквартирными домами, иных организаций, имеющих возможность оказывать данные услуги для жителей домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в

с.Архангельское не имеется. Дополнительно указала, что в дома №25, 29, 35 готовы принять горячую воду. В доме №37 необходима замена труб.

Рассмотрев материалы дела и заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводам:

- о наличии в бездействии Кудяева А.А., являвшегося до 01.01.2013 индивидуальным предпринимателем, выразившемся в неисполнении обязательств по содержанию внутридомовых систем горячего водоснабжения домов №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области в надлежащем состоянии в пе-риод с 2010 по 2012 год, повлекшее ущемление прав жильцов вышеуказанных домов при по-лучении коммунальной услуги «горячее водоснабжение», нарушения части 1 статьи 10 Феде-рального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

- о наличии в бездействии ООО «Ремдомсервис», выразившемся в неисполнении обязательств по содержанию внутридомовых систем горячего водоснабжения домов №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области в надлежащем состоянии в 2013 году, повлекшее ущемление прав жильцов вышеуказанных домов при получении коммунальной услуги «горячее водоснабжение», нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходит из следующего.

До 2011 года поставка горячей воды в дома 25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы осуществлялась по открытой системе центрального отопления от ТЭЦ-2 ОАО «Волжская ТГК». 10.10.2011 ООО «Тепломагистраль» приобрело у ООО «НПО Саргаз» газовую котельную на основании договора от 02.03.2011 на поставку блочно-модульной котельной мощно-стью 1550 кВт и акта приема-передачи от 31.03.2011. Котельная была установлена 26.09.2011 согласно акту приемки законченного строительством объекта. После реконструкции системы теплоснабжения в с.Архангельское подача горячей воды в указанные дома не возобновлялась.

30.09.2011 общим собранием собственников жилых помещений в домах №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское была избрана форма управления – непосредственное управление, что подтверждается протоколом.

С 01.10.2011 ООО «Тепломагистраль» заключило с жителями вышеназванных домов договоры на поставку тепловой энергии и горячего водоснабжения. Всего заключено 99 договоров согласно представленному перечню по состоянию на 01.01.2013. П.11. договоров на поставку тепловой энергии и горячего водоснабжения предусматривается, что ресурсоснабжающая организация обязуется подавать Абоненту тепловую энергию на отопление в жилые помещения, расположенные по адресу: с.Архангельское, ул.50 лет Победы, 25, 29, 35, 37 в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, снабжать Абонента горячей водой. П.2.1.2 указанных договоров ООО «Тепломагистраль» обязуется осуществлять подачу тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в необходимых Абоненту объемах в пределах технической возможности, технического состояния и готовности внутридомовых инженерных сетей и внутриквартирного оборудования для предоставления услуг по отоплению и горячему водоснабжению. Договор подписан обеими сторонами.

В обязанности Абонента входит приведение в техническую готовность внутридомовых инженерных сетей и внутриквартирного оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период (в том числе проводить промывку и опрессовку внутридомовых систем и внутриквартирного оборудования).

Граница эксплуатационной ответственности установлена по цоколю здания домов №25, 29, 35, 37. ООО «Тепломагистраль» несет ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию тепловых сетей от газовой котельной до границы раздела, жильцы вышеназванных домов – от границы раздела.

С 01.11.2011 между жильцами домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы и ИП Кудяевым А.А. начали действовать договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

С 24.01.2013 Кудяев А.А. прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (свидетельство от 24.01.2013 серии 73 №002358322).

С 01.01.2013 на территории МО «Мирновское сельское поселение» услуги по управлению общим имуществом в многоквартирном доме оказывает ООО «Ремдомсервис» на основании договоров управления многоквартирными домами №25, 29, 35 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское, а также при отсутствии заключенных договоров оказывает услуги по управлению общим имуществом в многоквартирном доме №37 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское и взимает за данные услуги плату.

1. ООО «Тепломагистраль» согласно п. 2.2 Устава осуществляет любые виды деятельности, не запрещенные законодательством, в том числе транспортировку, передачу, распределение тепловой энергии, транспортировке спецгазов, оказание услуг по проектированию, монтажу, наладке, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту энергоустановок и сетей потребителей и др.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Согласно части 5 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта - субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии

ООО «Тепломагистраль» включено в Реестр субъектов естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе, в отношении которых осуществляется государственное регулирование и контроль, в раздел 1 «Услуги по передаче электрической и (или) тепловой энергии» под номером 73.1.5 09.11.04 №166-э (информация размещена на сайте ФСТ РФ <http://www.fstrf.ru>).

Порядок оказания коммунальных услуг до 1 сентября 2012 года регламентировался Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307.

В пункте 3 Правил даны следующие определения:

"коммунальные услуги" - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

"потребитель" - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

"ресурсоснабжающая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

На основании пунктов 3 и 49 Правил в зависимости от выбранного в порядке, предусмотренном ст. 161 ЖК РФ, способа управления многоквартирным домом исполнителем могут быть:

- управляющая организация, в обязанности которой входит предоставление всех коммунальных услуг в зависимости от имеющейся степени благоустройства многоквартирного дома;

- товарищество собственников жилья (жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив), в обязанности которого входит предоставление всех коммунальных услуг в зависимости от имеющейся степени благоустройства многоквартирного дома;

- иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы (в том числе ресурсоснабжающая организация) - только при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме или при предоставлении коммунальных услуг собственникам жилых домов (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе заключить договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, только в случае непосредственного управления таким домом (п. 7 Правил). В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, а обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме, либо собственниками жилых домов, или указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное.

Надлежит также учитывать, что в соответствии с пунктом 3 и подпунктами "а" - "г" пункта 49 Правил обязательным признаком статуса исполнителя коммунальных услуг является ответственность одного лица и за подачу в жилое помещение коммунальных ресурсов, и одновременно за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. При этом признание соответствующего лица исполнителем услуг не связывается с наличием у этого лица права собственности или иного вещного права на обслуживаемые им внутридомовые инженерные сети.

Пунктом 9 Правил предусмотрено, что при предоставлении коммунальных услуг должна быть обеспечена бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю.

С 01.10.2011 в силу п. 3, 7, 9 Правил оказания коммунальных услуг гражданам ООО «Тепломагистраль» было обязано поддерживать внутридомовые сети горячего водоснабжения домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в надлежащем состоянии.

ООО «Тепломагистраль» плату за услуги по содержанию и ремонту систем горячего водоснабжения, ГВС в период с октября 2011 года по настоящее время не выставило, и соответственно, не взимало, следовательно, ООО «Тепломагистраль» не могло восстановить системы горячего водоснабжения вышеуказанных домов в период с 01.10.2011 по 01.11.2011.

Таким образом, на основании вышеизложенного, комиссия не находит нарушения антимонопольного законодательства в указанном бездействии ООО «Тепломагистраль».

2. Определением Ульяновского УФАС России по делу №9317/04-2013 от 11.03.2013 в качестве ответчика по делу был привлечен ИП Кудяев А.А.

ИП Кудяев А.А. избран в качестве управляющей организации в домах №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы. С собственниками и нанимателями жилых помещений многоквартирных домов заключены договоры оказания услуг по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме от 01.11.2011.

Согласно ч. 1 ст. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара,

дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Временные границы анализа рынка услуг по управлению многоквартирными домами определены с 01.11.2011 по 01.01.2013. Выбор временных границ обусловлен моментом заключения ИП Кудяевым А.А. договора оказания услуг по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

Для исследуемого рынка продуктовыми границами рынка будут являться комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Состав указанных услуг регламентирован статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс). Определение товара (услуги) проводится на основании нормативных актов, на основе ОКВЭД. Данный вид услуг наиболее близко соответствует описанию группировки Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД), введенного в действие постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст, «услуги по управлению эксплуатацией жилого фонда» с кодом группировки 70.32.1. В целях проведения данного исследования географическими границами рынка услуг по управлению многоквартирными домами будут являться административные границы МО «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.

Возможность приобретения услуг по управлению МКД ограничена территорией того муниципального образования, на территории которого проживают потребители и располагаются МКД. Продавцы услуг по управлению МКД осуществляют деятельность в границах муниципальных образований, то есть исходя из принципа максимальной приближенности к обслуживаемому жилью.

Ограничивающим экономические возможности приобретения товара фактором является то, что товар может перемещаться к покупателю, а покупатель не может перемещаться к товару, то есть получение услуги возможно только по месту жительства покупателя.

Экономическая возможность и целесообразность приобретения указанных услуг (выбор конкретной управляющей организации) определяется местонахождением жилищного фонда и хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению МКД.

Объем жилищного фонда МО «Мирновское сельское поселение» согласно перечню многоквартирных домов, представленному Администрацией МО «Мирновское сельское поселение», составляет 54 многоквартирных дома.

Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, на исследуемом рынке 1 – ИП Кудяев А.А. (433405, Ульяновская область, Чердаклинский район, пос. Мирный, ул. Молодежная, д.1а, кв.13). В МО «Мирновское сельское поселение» управление 53 многоквартирными домами или 98,1% от общего объема жилищного фонда осуществляется ИП Кудяевым А.А.

Выбор управляющей организации осуществлен собственниками помещений на общем собрании собственников многоквартирных домов. Не определены с выбором способа управления собственники жилых помещений, владеющие 0,9% от общего жилищного фонда МО «Мирновское сельское поселение».

К качественным показателям, характеризующим структуру товарного рынка, относятся наличие (отсутствие) барьеров входа на рынок для потенциальных конкурентов и степень их преодолимости.

Сдерживающим фактором является низкая инвестиционная привлекательность этой сферы (нормативная база все еще формируется, тарифная политика остается несовершенной); отсутствие необходимых оборотных средств у субъекта управления многоквартирным домом для надлежащего исполнения своих обязательств (субъект управления, выполняя свои функции, несет соответствующие расходы, возмещение которых сразу не возможно); низкая информированность населения о требованиях и положениях жилищного законодательства; постоянный рост тарифов организаций-поставщиков коммунальных услуг установление экономически необоснованных тарифов на содержание и ремонт жилого помещения; нежелание собственников нести бремя ответственности за содержание и ремонт многоквартирного дома; поддержка на законодательном уровне преимущественно такого вида управления, как

ТСЖ;

недостаточная активность жильцов в выборе способа управления многоквартирными домами. и другие.

На территории МО «Мирновское сельское поселение» услуги по управлению многоквартирными домами в период с 01.11.2011 по 01.01.2013 оказывает индивидуальный предприниматель Кудяев А.А., имеющий долю на рынке 98,1%. Конкуренция на данном рынке не развита, в том числе в связи с наличием высоких барьеров входа на рынок.

Иные организации услуги по управлению жилым фондом на территории МО «Мирновское сельское поселение» в 2011 - 2012 гг. не оказывали.

Следовательно, ИП Кудяев А.А. с 01.11.2011 по 01.01.2013 имел долю на рынке управления жилым фондом в границах МО «Мирновское сельское поселение» в размере 98,1% и занимал доминирующее положение.

Согласно части 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. 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). Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 ЖК РФ). В связи с этим собственник жилого помещения не может в одностороннем порядке изменить контрагента по договору управления и прекратить отношения с ИП Кудяевым А.А.

Поскольку для осуществления соответствующей деятельности в ведение управляющей организации передается общедомовое имущество и, в частности, общедомовые сети, эта же организация, заключив договор управления, становится и единственно возможным поставщиком коммунальных услуг для граждан - собственников помещений в домах под управлением компании.

По отношению к жителям и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома ИП Кудяев А.А. с учётом выбора общего собрания собственников жилых помещений и заключенного договора управления является единственным возможным продавцом такого товара, как управление жилым фондом, то есть доля данного хозяйствующего субъекта составляет 100%, что также подтверждается аналитическим отчетом.

Следовательно, ИП Кудяев А.А. занимает доминирующее положение на рынке комплекса услуг, предоставляемых в рамках договора управления, в границах обслуживаемых (переданных ему в ведение) жилого фонда.

Таким образом, на действия ИП Кудяева А.А. распространяется запрет, установленный частью 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

01.11.2011 между ИП Кудяевым А.А. и жильцами домов №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы были заключены договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно п. 1.3 которых в комплекс работ и услуг, предоставляемых исполнителем входит подготовка МКД к сезонной эксплуатации водосточных труб, коки, вороном, ремонт, регулировка, промывка, испытание систем центрального отопления.

В соответствии с п.2.1.1 указанных договоров исполнитель обязуется организовывать и (или) осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Распоряжением Главы администрации МО «Мирновское сельское поселение» от 30.04.2012 №5а-р были выделены денежные средства для ремонта систем ГВС домов №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское в сумме 99992, 35 руб. и выдана ИП Кудяеву А.А. доверенность для получения материалов и использования их в ремонтных работах.

Из пояснений гр.Кудяева А.А., а также материалов дела следует, что ремонт систем горячего водоснабжения в данных домах частично был проведен, однако на 10.12.2012 согласно акту технического состояния системы горячего водоснабжения в жилых домах №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет победы в с.Архангельское не были устранены технические замечания (не выполнена опрессовка и промывка трубопроводов системы горячего водоснабжения, не выполнена тепловая изоляция системы ГВС, не выполнены монтажные работы по восстановлению систем ГВС и др.), в связи с чем поставка горячей воды в указанные дома не производилась.

Согласно п.13 Правил обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (далее - внутриквартирное оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, собственников жилых домов, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

В соответствии с п.31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении

коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 настоящих Правил.

Таким образом, заключив договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме Кудяев А.А., имевший на тот период статус индивидуального предпринимателя, взял на себя обязанность оказывать услуги по содержанию и ремонту внутридомового имущества в соответствии с требованиями, установленными законом.

Расчеты между ИП Кудяевым А.А. и жильцами домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы в с.Архангельское за услугу «содержание и ремонт жилья» производились опосредованно через ООО «РИЦ-Регион», которое по агентскому договору №141-09-АП от 01.12.2009 осуществляло начисление, сбор и перечисление платы за коммунальные услуги. По итогам месяца ИП Кудяеву А.А. предоставлялись сведения об оплате - оборотные ведомости. За период 01.11.2011 – 01.01.2013 плата за содержание и ремонт от жителей указанных домов перечислялась ИП Кудяеву А.А.

Неисполнение данной обязанности надлежащим образом повлекло существенное нарушение права потребителей коммунальных услуг получать услуги горячего водоснабжения.

Действия ИП Кудяева А.А., выразившиеся в ненадлежащем исполнении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское, являются нарушением установленного законодательством Российской Федерации части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

С 24.01.2013 Кудяев А.А. прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (свидетельство от 24.01.2013 серии 73 №002358322).

3. Определением Ульяновского УФАС России по делу №9317/04-2013 от 08.04.2013 в качестве ответчика по делу было привлечено ООО «Ремдомсервис».

С 01.01.2013 услуги по управлению общим имуществом в многоквартирном доме оказывает на территории МО «Мирновское сельское поселение» ООО «Ремдомсервис».

Согласно ч. 1 ст. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Анализ и оценка состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах проведен в соответствии с приказом ФАС

России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее - Приказ).

В качестве источника исходной информации использовалась информация, полученная от администрации муниципального образования «Мирновское сельское поселение», а также хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению и эксплуатации жилого фонда на территории данного муниципального образования.

Временные границы обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами определен - 01.01.2013 по настоящее время.

Выбор временных границ обусловлен тем, что в период до 01.01.2013 на территории МО «Мирновское сельское поселение» на данном рынке осуществлял деятельность единственный хозяйствующий субъект ИП Кудяев А.А. С 01.01.2013 Кудяев А.А. заключил договор цессии и передал обязанности по управлению многоквартирными жилыми домами ООО «Ремдомсервис».

Для исследуемого рынка продуктовыми границами рынка будут являться комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Состав указанных услуг регламентирован статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

Определение товара (услуги) проводится на основании нормативных актов, на основе ОКВЭД. Данный вид услуг наиболее близко соответствует описанию группировки Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД), введенного в действие постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст, «услуги по управлению эксплуатацией жилого фонда» с кодом группировки 70.32.1.

В целях проведения данного исследования географическими границами рынка услуг по управлению многоквартирными домами будут являться административные границы МО «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.

Возможность приобретения услуг по управлению МКД ограничена территорией того муниципального образования, на территории которого проживают потребители и располагаются МКД. Продавцы услуг по управлению МКД осуществляют деятельность в границах муниципальных образований, то есть исходя из принципа максимальной приближенности к обслуживаемому жилью.

Ограничивающим экономические возможности приобретения товара фактором является то, что товар может перемещаться к покупателю, а покупатель не может перемещаться к товару, то есть получение услуги возможно только по месту жительства покупателя.

Экономическая возможность и целесообразность приобретения указанных услуг (выбор конкретной управляющей организации) определяется местонахождением жилищного фонда и хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению МКД.

Объем жилищного фонда МО «Мирновское сельское поселение» согласно представленному Администрацией МО «Мирновское сельское поселение» перечню многоквартирных домов, составляет 54 многоквартирных дома.

Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, на исследуемом рынке 1 – ООО «Ремдомсервис» (433405, РФ Ульяновская обл. Чердаклинский р-н, п.Мирный, ул.Советская,11).

В МО «Мирновское сельское поселение» управление 34 многоквартирными домами или 62,9% от общего объема жилищного фонда осуществляется ООО «Ремдомсервис». Выбор управляющей организации осуществлен собственниками помещений на

общем собрании собственников многоквартирных домов. Не определились с выбором способа управления собственники жилых помещений, владеющие 37,1% от общего жилищного фонда МО «Мирновское сельское поселение». Сведения о проведении Администрацией МО «Мирновское сельское поселение» конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом отсутствуют. Информации об иных организациях, осуществляющих деятельность на данном рынке не имеется.

К качественным показателям, характеризующим структуру товарного рынка, относятся наличие (отсутствие) барьеров входа на рынок для потенциальных конкурентов и степень их преодолемости.

Сдерживающим фактором является низкая инвестиционная привлекательность этой сферы (нормативная база все еще формируется, тарифная политика остается несовершенной); отсутствие необходимых оборотных средств у субъекта управления многоквартирным домом для надлежащего исполнения своих обязательств (субъект управления, выполняя свои функции, несет соответствующие расходы, возмещение которых сразу не возможно); низкая информированность населения о требованиях и положениях жилищного законодательства; постоянный рост тарифов организаций-поставщиков коммунальных услуг установление экономически необоснованных тарифов на содержание и ремонт жилого помещения; нежелание собственников нести бремя ответственности за содержание и ремонт многоквартирного дома; поддержка на законодательном уровне преимущественно такого вида управления, как

ТСЖ;

недостаточная активность жильцов в выборе способа управления многоквартирными домами и другие.

На территории МО «Мирновское сельское поселение» услуги по управлению многоквартирными домами оказывает ООО «Ремдомсервис», имеющая долю на рынке 62,9%, конкуренция на данном рынке не развита в связи с наличием высоких барьеров входа на рынок.

ООО «Ремдомсервис» избрано в качестве управляющей организации в домах №25, 29, 35 по ул. 50 лет Победы с. Архангельское. С собственниками и нанимателями жилых помещений многоквартирных домов №25, 29, 35 по ул.50лет Победы заключены договоры управления многоквартирным домом от 01.01.2013. Кроме того, с 23.01.2013 ООО «Ремдомсервис» является управляющей организации в доме №37 по ул. 50 лет Победы.

Согласно части 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. 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). Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 ЖК РФ). В

связи с этим собственник жилого помещения не может в одностороннем порядке изменить контрагента по договору управления и прекратить отношения с ООО «Ремдомсервис».

Поскольку для осуществления соответствующей деятельности в ведение управляющей организации передается общедомовое имущество и, в частности, общедомовые сети, эта же организация, заключив договор управления, становится и единственно возможным поставщиком коммунальных услуг для граждан - собственников помещений в домах под управлением компании.

По отношению к жителям и нанимателям жилых помещений вышеуказанных многоквартирных домов ООО «Ремдомсервис», с учётом выбора общего собрания собственников жилых помещений и заключенного договора управления является единственным возможным продавцом такого товара, как управление жилым фондом, то есть доля данного хозяйствующего субъекта составляет 100%.

Таким образом, на действия ООО «Ремдомсервис» распространяется запрет, установленный частью 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Заключив договоры управления общим имуществом в многоквартирном доме, ООО «Ремдомсервис» взяло на себя обязанность оказывать услуги по содержанию и ремонту внут-ридомового имущества в соответствии с требованиями, установленными законом.

В соответствии с п.31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 настоящих Правил.

В соответствии с представленными оборотными ведомостями и пояснениями ООО «РИЦ-Регион» от 04.04.2013 плату за услугу «содержание и ремонт жилья» жильцам домов №25, 29, 35, 37 по ул. 50 лет Победы с 01.01.2013 выставяло ООО «Ремдомсервис».

Также ООО «Ремдомсервис» были представлены сведения о выручке от оказания услуг по управлению жилым фондом в МО «Мирновское сельское поселение» за 2013 год – 1234807,22 руб.

Доказательств того, что ООО «Ремдомсервис» устранило замечания, выявленные ООО «Тепломагистраль» и препятствующие подаче горячей воды в указанные дома, Обществом не представлено.

Неисполнение данной обязанности надлежащим образом повлекло существенное нарушение права потребителей коммунальных услуг получать услуги горячего водоснабжения.

Действия ООО «Ремдомсервис», выразившиеся в ненадлежащем исполнении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №25, 29, 35 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское, являются нарушением установленного законодательством Российской Федерации части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

4. Из материалов дела следует, что для возобновления подачи горячей воды в указанные дома ООО «Ремдомсервис» необходимо устранить ряд замечаний, в том числе

установить в тепловых узлах каждого жилого дома приборы учета горячего водоснабжения.

Согласно ч.1 ст.13 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Коллективным (общедомовым) прибором учета является средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

С 01.07.2010 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 (ч.9 ст.13 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

В соответствии с ч.12 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ вышеуказанные организации обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов в нарушение требований частей 3 - 6.1 настоящей статьи не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок.

Срок установки приборов учета собственниками жилых помещений в многоквартирных домах истек 01.07.2012.

Следовательно, после 01.07.2012 ООО «Тепломагистраль» обязано установить приборы учета тепловой энергии и ГВС в домах №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское самостоятельно.

В результате проверки состояния внутридомовых инженерных систем по указанным адресам ООО «Тепломагистраль» составлен акт от 10.12.2012, в котором было указано замечание о том, что в тепловых узлах каждого жилого дома не смонтированы приборы учета горячего водоснабжения.

ООО «Тепломагистраль» был составлен акт от 22.04.2013 на предмет устранения перечня замечаний по системе горячего водоснабжения в жилых домах №25, 29, 35, 37 по ул. 59 лет победы в с.Архангельское, согласно которому пуск системы горячего водоснабжения не возможен до устранения замечаний.

С 09.06.2011 (соответствующие изменения в п. 11 Правил содержания общего имущества внесены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) содержание общего имущества включает в себя, в частности, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.). В силу пп. «а» п. 16 Правил содержания общего имущества надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления с УК (если выбран соответствующий способ управления).

Таким образом, на основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.47.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия считает необходимым выделить в отдельное производство дело в отношении ООО

«Тепломагистраль» по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в навязывании невыгодных условий договора поставки тепловой энергии и горячего водоснабжения ООО «Ремдомсервис».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Кудяева А.А., являвшегося до 24.01.2013 индивидуальным предпринимателем, выразившееся в неисполнении обязательств по содержанию внутридомовых систем горячего водоснабжения домов №25, 29, 35, 37 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области в надлежащем состоянии в период с 2011 по 2012 год, повлекшее ущемление прав жильцов вышеуказанных домов при получении коммунальной услуги «горячее водоснабжение», нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать бездействие ООО «Ремдомсервис», выразившееся в неисполнении обязательств по содержанию внутридомовых систем горячего водоснабжения домов №25, 29, 35 по ул.50 лет Победы в с.Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области в надлежащем состоянии в 2013 году, повлекшее ущемление прав жильцов вышеуказанных домов при получении коммунальной услуги «горячее водоснабжение», нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выделить в отдельное производство дело в отношении ООО «Тепломагистраль» по факту навязывания невыгодных условий ООО «Ремдомсервис».

4. Выдать ООО «Ремдомсервис» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

Председатель комиссии К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

К.Н. Сергейчева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

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