

**о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного
законодательства**

15 апреля 2024 г.

г. Улан-Удэ

В связи с наличием в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Общедомовые инженерные системы» (ИНН 0317318280; 671700, Республика Бурятия, г. Северобайкальск, пр. 60 лет СССР, зд.12Б; далее – ООО УК Одис», Общество), выразившихся во взимании с граждан, проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении УК «Одис», платы за услуги, предусмотренные пунктами 44, 68, 69, 72-74 Перечня оказываемых ООО УК «Одис» дополнительных платных работ и услуг населению, утвержденного приказом от 24.05.2023 № 63, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Бурятское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

предупреждает ООО УК Одис» о необходимости прекращения указанных действий путем исключения пунктов 44, 68, 69, 72-74 из Перечня оказываемых ООО УК «Одис» дополнительных платных работ и услуг населению, утвержденного приказом от 24.05.2023 № 63, в срок **до 31 мая 2024 года**.

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

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 (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения (часть 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Приложение к предупреждению 003/01/10-247/2024 от 15.04.2024

Правовые обоснования выдачи предупреждения

Северобайкальской межрайонной прокуратурой по результатам рассмотрения обращения <...> установлены предпосылки к нарушению обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Общедомовые инженерные системы» (далее - управляющая компания, УК «Одис») антимонопольного законодательства.

Согласно сведениям, размещенным в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, УК «Одис» является управляющей организацией, которой выдана лицензия от 30.01.2020 № Л045-01079- 03/00617771, и под управлением которой находится 121 многоквартирный дом, расположенные в г. Северобайкальске (в том числе по ул. <...>).

Приказом генерального директора управляющей компании от 24.05.2023 № 63 утвержден

Перечень оказываемых УК «Одис» дополнительных платных работ и услуг населению (далее - Перечень). Согласно пунктам 44, 68, 69, 72-74 Перечня установлена следующая плата за услуги управляющей компании: очистка канализационной сети внутренней (прочистка стальной щеткой трубопровода от одной ревизии до другой, промывка трубопровода через санитарные приборы) - 1 199 рублей; составление актов обследования квартир при затоплении третьими лицами - 1 575,81 рублей; вызов специалиста для обследования системы тепло-водоснабжения или канализации, или электроснабжения по заявке квартиросъемщика (без устранения причин) - 600,94 рублей; тепловизионное обследование с составлением отчета 1, 2 и 3 комнатной квартиры - 2940,48, 3602,94 и 4652,46 рублей соответственно.

Данные услуги предоставляются управляющей компанией населению, в том числе и жителям многоквартирных домов, находящимся под управлением УК «Одис».

Установление цены за указанные виды услуг для жителей многоквартирных домов, находящихся под управлением УК «Одис», по мнению прокуратуры, не соответствует требованиям закона.

Исследовав и оценив информацию, документы, в рассматриваемом случае в действиях УК «Одис» усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) запрещающего действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей, в том числе действия (бездействие) по навязыванию 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).

Для целей применения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции под навязыванием контрагенту условий договора, невыгодных для него, следует понимать злоупотребление занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом правом на свободное заключение договора в форме совершения действий (бездействия), понуждающих (вынуждающих) контрагента такого субъекта вступать в договорные отношения на невыгодных условиях и тем самым ущемляющих интересы контрагента.

Навязывание контрагентам условий договора следует понимать принуждение контрагента к заключению договора на условиях, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

В рамках рассмотрения информации Северобайкальской межрайонной прокуратуры проведен анализ состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Северобайкальск (далее - обзор) по результатам которого установлено, что рынок услуг по управлению многоквартирными домами в 2023 году в географических границах г. Северобайкальск является рынком с высоким уровнем концентрации, а также учитывая наличие высоких барьеров входа на рынок, данный рынок услуг по управлению многоквартирными домами в городе Северобайкальск относится к рынку с неразвитой конкуренцией.

Общий объем жилищного фонда в многоквартирных домах в исследуемом периоде

составляет 358,32 тыс.м². На долю управляющей организации приходится управление 119 многоквартирными домами, что составляет 93,88% от общего объема жилищного фонда.

В отчетном периоде в городе Северобайкальск осуществляет свою деятельность 1 управляющая организация – УК «Одис», оказывающая услуги по управлению многоквартирными домами.

С учетом значительного количества многоквартирных домов, находящихся под управлением и отсутствием иных управляющих организаций в г. Северобайкальск, ООО Управляющая компания «Общедомовые инженерные системы» (ИНН 0317318280, ОГРН 1190327014899) занимает доминирующее положение на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами с долей более 50%.

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.

В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая компания за плату обязана выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, управляющая организация несет ответственность за качество коммунального ресурса в пределах границ общего имущества в многоквартирном доме путем обеспечения состояния общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: доступность пользования жилыми помещениями, помещениями общего пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

Пунктом 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства России от 03.04.2013 № 290, предусмотрено, что в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

обязаны обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

В соответствии с пунктами 9, 10 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила управления), управляющая организация обязана организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме. Аварийнодиспетчерская служба осуществляет повседневный контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 Правил управления, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

В силу пунктов 13, 17(3) Правил управления аварийно-диспетчерская служба обеспечивает локализацию и устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения; ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки. Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Сотрудники аварийно-диспетчерской службы, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки.

Абзацем 7 пункта 34 Правил по управлению регламентировано, что управляющая компания по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных.

Согласно подпункту «и» Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель коммунальной услуги обязан принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

Из взаимосвязи указанных положений нормативных правовых актов можно сделать вывод, что очистка внутренней канализационной сети, вызов специалиста для обследования системы тепло-водоснабжения или канализации, или электроснабжения по заявке квартиросъемщика, тепловизионное обследование (которое может установить факт предоставления коммунальной услуги по теплоснабжению или жилищных услуг ненадлежащего качества) с составлением отчета входят в обязанность управляющей компании и должны проводиться и по заявкам собственников и пользователей помещений.

Согласно договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу ул. Парковая дом 1 от 01.04.2021 № 1 (пункты 3.1.7, 3.1.8) УК «Одис» обязана обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

В силу пункта 3.1.20 договора управления управляющая организация на основании заявки собственника обязана направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

Таким образом, договором управления УК «Одис» взяла на себя обязанность за счет установленной платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме по заявкам собственников помещения направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба помещениям собственников. При этом предполагается, что плата за составление актов обследования квартир при затоплении третьими лицами уже включена в плату за содержание общего имущества многоквартирного дома.

Экономические основания для взимания с граждан-потребителей платы за составление актов обследования квартир при затоплении третьими лицами, прочистку засоров внутренней канализационной сети, вызов специалиста для обследования системы теплоснабжения или канализации, или электроснабжения по заявке квартиросъемщика, тепловизионное обследование с составлением отчетов отсутствовали поскольку указанные действия должны совершаться работниками управляющей организации, расходы на заработную плату которых включены в состав общих расходов на содержание многоквартирных жилых домов, и компенсируются населением при оплате услуг по управлению многоквартирными жилыми домами. При этом законодательством не предусмотрено установление управляющей организацией дополнительной платы за указанные виды услуг для собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением данной управляющей организации.

Статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрен запрет на использование гражданских прав в целях злоупотребления доминирующим положением на рынке.

Таким образом, взимание платы за услуги, предусмотренные пунктами 44, 68, 69, 72-74 Перечня, с граждан, проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении УК «Одис», ущемляют интересы граждан, которые воспользовались или могли воспользоваться данными услугами, что содержат признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции. Указанные действия не соответствуют признакам допустимости, установленным частью 1 статьи 13 Закона о защите конкуренции, поскольку данными действиями к гражданам предъявляется необоснованное требование об оплате услуг, взимание платы за которые не предусмотрено действующим законодательством.

При этом, поскольку информация о возмездном характере услуг предусмотренные пунктами 44, 68, 69, 72-74 Перечня, размещена публично и доступна неограниченному кругу собственников помещений в многоквартирных домах г. Северобайкальск, рассматриваемые действия УК «Одис» ущемляют интересы неопределенного круга потребителей.

Следовательно, в действиях УК «Одис» усматриваются признаки злоупотребления доминирующим положением, что свидетельствует о нарушении пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, так как:

- указанные действия запрещены в силу закона;

- указанные действия имеют своим результатом ущемление интересов неопределенного круга лиц.

Статья 39.1 Закона о защите конкуренции устанавливает полномочия антимонопольных органов по выдаче предупреждений о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статьей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

По смыслу норм Закона о защите конкуренции хозяйствующему субъекту должна быть предоставлена возможность исполнения предупреждения в целях избежания привлечения его к публично-правовой ответственности.