

## РЕШЕНИЕ

по делу № 08-04/15-29 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

28 октября 2015 года

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «28» октября 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «30» октября 2015 года

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председателя комиссии: И. Н. Поповой – заместителя руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

членов комиссии: А. С. Коптева – начальника отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции; Д. А. Мареха – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции,

в присутствии представителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Недвижимость-Сервис» (ИНН: 5190018330) <...> (по доверенности б/н от 01.09.2015);

в присутствии представителя общества с ограниченной ответственностью «Севжилсервис» (ИНН 5190000855), <...> (по доверенности),

рассмотрев дело по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в направлении со стороны ООО «Севжилсервис» платежных документов для оплаты услуг по управлению многоквартирным домом собственникам жилых помещений по адресу г. Мурманск, ул. Инженерная, д. 2 (далее по тексту — Многоквартирный дом) в период с июня 2014 года по февраль 2015 года.

### УСТАНОВИЛА:

29.04.2013 в Многоквартирном доме проведено общее собрание собственников решением которого в качестве управляющей организации избрано ООО «Севжилсервис» (далее по тексту также - Ответчик) и расторгнут ранее действующий договор управления с ЗАО «Севжилсервис». 01.06.2013 ООО «Севжилсервис» приступило к управлению Многоквартирным домом.

28.01.2014 в Многоквартирном доме проведено общее собрание на котором было принято решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания «Недвижимость-Сервис» (далее по тексту также —

Заявитель, ООО «УК «Недвижимость-Сервис» и расторжении договора управления с ООО «Севжилсервис». С 01.03.2014 ООО «УК «Недвижимость-Сервис» заключив договоры управления с собственниками помещений приступило к управлению Многоквартирным домом.

Инициатором общего собрания о выборе ООО «УК «Недвижимость-Сервис» в адрес Ответчика направлено сообщение о выборе иной управляющей организации и расторжении договора управления с ООО «Севжилсервис», требованием передать техническую документацию.

Техническая документация в адрес ООО «УК «Недвижимость-Сервис» не передавалась. Кроме того, Многоквартирный дом из состава договоров снабжения ресурсами заключенных ООО «Севжилсервис» не исключался.

С июня 2014 года по февраль 2015 года (включительно) в адрес жильцов Многоквартирного дома стали поступать платежные документы для оплаты услуг ООО «Севжилсервис» в связи с чем в адрес Заявителя начали поступать жалобы собственников. Указанные обстоятельства явились основанием для обращения Заявителя в антимонопольный орган, а собственников помещений в Ленинский районный суд.

Согласно представленным материалам и пояснениям Ответчика 28.04.2014 в Многоквартирном доме было проведено общее собрание на котором в качестве управляющей организации выбрано ООО «Севжилсервис» и принято решение расторгнуть действующий договор с ООО «УК «Недвижимость-Сервис». 01.06.2014 ООО «Севжилсервис» заключив договоры управления с 21 собственником из \*\*\* и приступило к управлению домом (с даты заключения договоров управления).

Согласно материалам дела о нарушении антимонопольного законодательства ООО «Севжилсервис» направило уведомление о начале управления Многоквартирным домом (за подписью генерального директора А.А.Юрченко) в Администрацию города Мурманска, а также в ООО «Севжилсервис». Уведомления отвечающего требованиям ЖК РФ — в т.ч. подписанного собственниками помещений и направленного в ООО «УК НС» Ответчик в материалы дела не представил.

Решением Ленинского районного суда города Мурманска по делу № 2-67/15 от 28.02.2015 общее собрание собственников от 28.04.2014 о выборе в качестве управляющей организации ООО «Севжилсервис» было признано недействительным.

Из содержания указанного решения Октябрьского районного суда города Мурманска следует, что собрание собственников помещений фактически не проводилось (нарушены обязательные требования к процедуре проведения, а также к кворуму собрания — подделаны подписи в листах решений). Таким образом оформление документов, якобы свидетельствующих о проведении собрания, осуществлялось отдельными лицами заинтересованными в смене управляющей организации. Также, Судом указывается, что собственники не выражали своего волеизъявления на утверждение решения о расторжении договора с управляющей организацией ООО «УК «Недвижимость-Сервис».

Как указано в решении Ленинского районного суда города Мурманска

собственник помещения - инициатор общего собрания И.Н.Кобелева свидетельствовала, что она подписала протокол общего собрания и лист голосования по просьбе сотрудников ООО «Севжилсервис», при этом она никакого участия в организации общего собрания от 28.02.2015 и подсчете голосов не принимала; собственник муниципальных помещений не принимал участие в голосовании поскольку не был уведомлен о проведении собрания, значительная часть листов решений действительными собственниками помещений не подписывалась.

В соответствии с положениями статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ, оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

В силу пункта 2 части 3 статьи 11 Жилищного кодекса РФ защита жилищных прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

При добросовестном поведении управляющей организации исполнение обязанности по заключению договоров управления с собственниками помещений в Многоквартирном доме, предусмотренной положениями статьи 162 Жилищного кодекса РФ, позволило бы Ответчику установить реальные желания собственников помещений заключить такой договор и избежать негативных последствий признания решения общего собрания собственников недействительным.

Однако к моменту рассмотрения настоящего дела ООО «Севжилсервис», зная о правовых последствиях признания недействительным решения общего собрания, в нарушение положений статьи 162 Жилищного кодекса РФ не заключило договоры управления с каким-либо значимым количеством собственников помещений (в количестве более 50%).

Комиссия Мурманского УФАС России, учитывая обстоятельства дела, приходит к следующим выводам.

Статья 8 Конституции Российской Федерации закрепляет свободу экономической деятельности, а в силу пункта 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Организационные и правовые основы защиты от недобросовестной конкуренции определены в Федеральном законе от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Согласно статье 3 Закона о защите конкуренции он распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция определяется как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении производителей товара (работы, услуги).

Пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что недобросовестная конкуренция - это любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Пунктом 16.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» разъяснено, что при анализе вопроса о том, является ли конкретное совершенное лицом действие актом недобросовестной конкуренции, подлежат учёту не только указанные законоположения (пункт 9 статьи 4, статья 14 Закона о защите конкуренции), но и положения статьи 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, в силу которых актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Анализ приведённых понятий недобросовестной конкуренции позволяет выделить признаки, которые в совокупности свидетельствуют о наличии в действиях хозяйствующего субъекта нечестных методов ведения конкурентной борьбы (антиконкурентное поведение):

1) осуществление субъектом или группой лиц каких-либо действий (неправомерный характер активной позиции хозяйствующего субъекта) на одном товарном рынке.

Заявитель и Ответчик являются хозяйствующими субъектами, предоставляющими услуги по управлению недвижимым имуществом, эксплуатацией жилого и нежилого фонда, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, наличием лицензий на осуществление деятельности в качестве управляющей организации, осуществляют хозяйственную деятельность в географических границах города Мурманска на одном товарном рынке и, следовательно, вступают в конкурентные отношения между собой.

Так, в спорный период времени, ООО «Севжилсервис» не имея на то законных оснований направило в адрес жильцов многоквартирного дома платёжные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Общество является хозяйствующим субъектом и осуществляет свою основную деятельность на товарном рынке в сфере оказания коммунальных услуг и услуг по обслуживанию

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2) Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности (хозяйствующий субъект осуществляет свои действия с целью достичь преимуществ именно по сравнению со своими непосредственными конкурентами, что может выражаться в занятии доминирующего положения на рынке, увеличении нормы прибыли, создании барьеров для доступа на рынок новых участников и проч.).

ООО «Севжилсервис» и ООО «УК «Недвижимость-Сервис» осуществляют хозяйственную деятельность в географических границах города Мурманска на одном товарном рынке и, следовательно, вступают в конкурентные отношения между собой.

Материалами дела установлено, что в период с июня 2014 года по февраль 2015 года, когда имел место факт выставления «двойных» квитанций, правомочной управляющей организацией в спорном доме являлось ООО «УК «Недвижимость-Сервис».

В свою очередь, Ответчик на протяжении указанного периода, не являясь управляющей организацией в отношении спорных домов, направлял жильцам платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

В результате таких действий ООО «Севжилсервис» получило возможность за счёт другого лица (в данном случае ООО «УК «Недвижимость-Сервис») получать плату от жильцов многоквартирного дома за те услуги, которые собственники у Общества не заказывали.

Такие действия искусственно создают у действующей управляющей организации недобор средств по услуге «содержание и ремонт», то есть по основной доходной части, а также создает искусственную задолженность легитимной управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями по оплате тех коммунальных услуг по которым собственниками помещений не принято решение об организации прямых платежей.

Такое положение, в свою очередь, негативным образом влияет на деятельность ООО «УК «Недвижимость-Сервис» в части исполнения действовавших договоров с ресурсоснабжающими организациями (возможность применения штрафных санкций, ограничение подачи ресурса, расторжение договора, а также создаёт условия для взыскания задолженности в судебном порядке и несения судебных расходов).

Указанные обстоятельства расцениваются как необоснованное увеличение прибыли за счёт конкурирующего субъекта, а также создания барьеров для доступа на рынок (увеличение доли рынка).

3) Такие действия должны противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Из содержания норм частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ следует, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и

изменён в любое время на основании его решения.

Между тем на основании части 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать его в суд.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование этого собственника не могло повлиять на общие результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В силу пункта 2 части 3 статьи 11 Жилищного кодекса РФ защита жилищных прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

В силу положений статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ, оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия. Таким образом Ответчик не имел правовых оснований для направления платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

В силу части 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии со статьёй 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно (ежемесячно) и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Из положений статей 153, 155, 161 ЖК РФ следует, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится один раз, двойное взимание жилищно-коммунальных платежей не допускается.

Правоотношения по управлению многоквартирным домом не являются односторонними, а договор управления — публичным. Согласно положениям статьи 162 ЖК РФ, реализация способа управления — управляющей организацией, осуществляется не только путем принятия соответствующего решения и выбора конкретной управляющей организации на общем собрании собственников но и путем заключения договора управления. Управляющая организация не может быть принуждена к заключению такого договора и заключает его с целью извлечения прибыли.

Положениями статьи 162 ЖК РФ предусмотрена обязанность управляющей организации приступающей к управлению многоквартирным домом заключить договор управления с каждым собственником помещения в таком доме.

На основании изложенного возможно сделать вывод о том, что действующим законодательством возможность управления многоквартирным домом двумя

управляющими организациями не предусмотрена, равно как и возможность выставления платёжных документов по оплате коммунальных услуг, по ремонту и содержанию многоквартирного дома и взиманию платы с жильцов одного многоквартирного дома двумя управляющими организациями.

Однако, как следует из решений Октябрьского районного суда, в спорный период многоквартирным домом управляло ООО «УК «Недвижимость-Сервис», а ООО «Севжилсервис» не было выбрано в качестве управляющей организации.

Вместе с тем, как следует из платёжных документов от имени управляющей организации ООО «Севжилсервис» выставлялись квитанции и взималась плата за содержание и ремонт многоквартирного дома.

По мнению Комиссии Мурманского УФАС России действия ООО «Севжилсервис» противоречат требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

При добросовестном поведении управляющей организации, исполнение обязанности по заключению договоров управления с собственниками помещений в Многоквартирном доме, позволило бы Ответчику установить волеизъявление собственников помещений заключить такой договор и избежать негативных последствий признания решения общего собрания собственников недействительным, о чем ООО «Севжилсервис» не могло не знать.

Однако к моменту рассмотрения настоящего дела ООО «Севжилсервис», зная о правовых последствиях признания недействительным решения общего собрания, в нарушение положений статьи 162 Жилищного кодекса РФ не заключило договоры управления с каким-либо значимым количеством собственников помещений (в количестве более 50%), таким образом реальное волеизъявление собственников вступить в правоотношения с ООО «Севжилсервис» Обществом не устанавливалось.

Ответчик воспользовался тем, что отсутствие договора, заключенного с организацией, оказывающей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не освобождает собственника помещения от обязанности нести соответствующие расходы и оплатить управляющей организации работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества по ставке, установленной в соответствии с действующим законодательством.

В статье 1 ГК РФ указывается, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

ООО «Севжилсервис» направляя платёжные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг без соответствующего решения общего собрания собственников и не заключив договоры управления с собственниками помещений действовало недобросовестно и в нарушение норм Жилищного кодекса РФ.

4) Такие действия привели или могли привести к негативным результатам для

конкурентов (причиняют или могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту или нанести вред его деловой репутации).

В результате выставления квитанций от имени ООО «Севжилсервис» в указанные периоды, не являющейся управляющей организацией для собственников помещений в рассматриваемых многоквартирных домах, ООО «УК «Недвижимость-Сервис» понесло в течение указанного периода убытки в размере недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чьё право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Следует отметить, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесённые соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Нарушение ответчиком антимонопольного законодательства создало реальную возможность (все необходимые условия) для несения истцом взыскиваемых расходов, а, следовательно, явилось необоснованным вмешательством в деятельность заявителя, такие как: действия заявителя по обеспечению доказательств в целях обоснования своей позиции по делу, привлечению представителя по ведению дела в антимонопольном органе непосредственно связаны с восстановлением права, нарушенного в результате действий ответчика по осуществлению недобросовестной конкуренции.

Убытки ООО «УК «Недвижимость-Сервис» заключаются в неполучении платы за услуги по управлению многоквартирными домами, поскольку часть собственников (в виду путаницы лиц, оказывающих услуги по управлению домами (двойные квитанции), которым потребители должны были предоставленные услуги) вносила плату за жилищно-коммунальные услуги по платежным документам (квитанциям), выставяемым от имени ООО «Севжилсервис».

Согласно сведениям, представленным Ответчиком, за спорный период им получено в качестве оплаты услуг за содержание и ремонт 322 450 (в общем, за жилищно-коммунальные услуги, включая начисления за содержание и ремонт, ООО «Севжилсервис» получено 922 364 ).

При таких обстоятельствах нарушение ответчика и убытки заявителя находятся в прямой причинно-следственной связи. В рассматриваемом случае ООО «Севжилсервис» создало угрозу неполучения ООО «УК «Недвижимость-Сервис» платежей за фактически оказанные им в спорный период времени коммунальные услуги от жильцов многоквартирных домов.

Выставляя платёжные документы, не являясь при этом управляющей организацией

в отношении спорного дома, и не неся связанных с этим затрат, ООО «Севжилсервис» тем самым вводило жильцов дома в заблуждение в отношении наименования, места нахождения исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации), что не допустимо в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Доказательств обратного в рамках рассмотрения дела представлено не было.

Недобросовестная конкуренция по своей сути является действием хозяйствующего субъекта, направленным на приобретение необоснованных преимуществ в предпринимательской деятельности.

На основании изложенного, Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Севжилсервис» акта недобросовестной конкуренции, выразившегося во введении жильцов Многоквартирного дома в заблуждение в отношении наименования, места нахождения исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации) в период с июля 2014 года по февраль 2015 года.

Комиссия, на основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьёй 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях ООО «Севжилсервис» (ИНН 5190000855) факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении акта недобросовестной конкуренции путем совершения действий (бездействий), направленных на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а именно: направление платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме № 2 по улице Инженерная в городе Мурманске, что ввело в заблуждение потребителей относительно лица, оказывающего услуги по управлению многоквартирными домами, противоречит жилищному законодательству и способно причинить убытки конкуренту — ООО «УК «Недвижимость-Сервис».

2. В связи с прекращением ООО «Севжилсервис» (ИНН 5190000855) действий нарушающих антимонопольное законодательство предписание не выдавать.

3. Передать настоящие материалы дела должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области для инициирования процедуры административного производства.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.