

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-10/166-14

г. Томск

Резолютивная часть решения оглашена:	4 февраля 2015 года
В полном объеме решение изготовлено:	12 февраля 2015 года

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

- председателя
комиссии: - Шевченко Владимира Ивановича, руководителя
управления;
- Сакс Натальи Валентиновны, начальника отдела контроля
рекламы, недобросовестной конкуренции и
адвокатирования;
- членов комиссии: - Рылова Алексея Дмитриевича, ведущего специалиста-
эксперта отдела контроля рекламы, недобросовестной
конкуренции и адвокатирования;
- Петровой Марины Николаевны, специалиста-эксперта
отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции
и адвокатирования,

рассмотрев дело № 06-10/166-14 по признакам нарушения ООО «Компания «Управа» ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей: ООО «Компания «Управа» – К., Е., ООО «МаякЪ» – З.,

УСТАНОВИЛА:

В Томское УФАС России поступило заявление ООО «МаякЪ» (вх.№ 9261 от 10.12.2014) о нарушении ст.14 Закона о защите конкуренции ООО «Компания «Управа», выразившемся в отказе передачи технической и иной документации многоквартирного дома по адресу г. Томск, ул. Иркутский тракт, д.96 выбранной управляющей компании многоквартирным домом, с которой заключен договор на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, что создало препятствие в осуществлении своих функций ООО «МаякЪ».

Представитель заявителя ООО «МаякЪ» предоставила письменный отзыв, а также устно пояснила следующее:

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, от 08.02.2014 выбран способ управления управляющей организацией и в качестве управляющей организации выбрано ООО «МаякЪ», также принято решение о расторжении с 14.02.2014 договора с ООО «Компания «Управа».

ООО «МаякЪ», после заключения договора на управление многоквартирным домом от 08.02.2014, приступило к выполнению условий договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 с 14.02.2014.

ООО «Компания «Управа» удерживало документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, а также производило начисление за содержание и ремонт общего имущества.

Представитель заявителя полагает, что действия ООО «Компания «Управа» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, создавая препятствия для ООО «МаякЪ» приступить к исполнению в полном объеме договорных обязательств в рамках заключенного договора управления с собственниками дома, что способствует недополучению доходов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Представители ООО «Компания «Управа» не согласились с доводами заявителя и пояснили следующее:

ООО «Компания «Управа» осуществляло свою деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, на основании Решения общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений от 30.03.2014. До этого ООО «Компания «Управа» действовала на основании Договора управления многоквартирным жилым домом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 от 18.10.2013.

Октябрьским районным судом г. Томска вынесено решение о признании недействительным Решения от 30.03.2014. После вступления в силу решения суда от ООО «МаякЪ» не поступало уведомления о передаче документов, поэтому ООО «Компания «Управа» не передавало документы и продолжало обслуживать дом.

Арбитражный суд Томской области, своим Решением от 07.10.2014 по делу № А67-2192/2014, обязал ООО «Компания «Управа» передать ООО «МаякЪ» документацию, связанную с управлением многоквартирным жилым домом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96.

Представители ООО «Компания «Управа» пояснили, что до вступления решения Арбитражного суда Томской области документация на жилой дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 передана ООО «МаякЪ».

Представители ООО «Компания «Управа» полагают, что компания не совершала действий, направленных на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности и не причинила убытки ООО «МаякЪ».

Учитывая отзывы и пояснения, изучив представленные сторонами документы и материалы, Комиссией установлено следующее.

8 февраля 2014 года собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 провели общее собрание собственников помещений в форме очного голосования. Согласно Протоколу общего собрания собственников жилых помещений от 08.02.2014 принято решение:

- о расторжении договора с управляющей компанией ООО «Компания «Управа», за которое проголосовало 68,65% долей (вопрос 2 Протокола);
- о выборе способа управления общим имуществом собственниками помещений многоквартирного дома – управляющая компания, за которое проголосовало 56,44% долей (вопрос 3 Протокола);
- о выборе управляющей компании ООО «МаякЪ», за которое проголосовало 55,42% долей (вопрос 4 Протокола);
- об утверждении и заключении договора управления/оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома с ООО «МаякЪ», за которое проголосовало 55,42% долей (вопрос 5 Протокола);
- о назначении уполномоченного лица для направления уведомления в адрес ООО «Компания «Управа» о принятом решении 3., за которое проголосовало 47,92% долей (вопрос 7 Протокола).

В соответствии с ч.1 ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно ч.5 ст.46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (ч.2 ст.161 ЖК РФ).

В соответствии с ч.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ 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.

Таким образом, общее собрание собственников жилых помещений по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, о переизбрании управляющей компании, проведено в рамках и порядке действующего жилищного законодательства.

18 февраля 2014 года Совет дома по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96

направил уведомление в адрес ООО «Компания «Управа» о расторжении договора с ООО «Компания «Управа» с 14.02.2014 и выборе ООО «МаякЪ» в качестве управляющей организации, а также о необходимости передачи имеющейся документации на дом сотрудникам ООО «МаякЪ» (перечень из 20 позиций).

В ответ на уведомление Совета дома по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, ООО «Компания «Управа» направило письмо (исх.№ 351 от 24.02.2014) о несогласии с решением собственников многоквартирного дома которое, по мнению ООО «Компания «Управа», не соответствует требованиям жилищного законодательства.

ООО «Компания «Управа» документы на многоквартирный дом ООО «МаякЪ» не передало, а также продолжило выставлять счета на оплату услуг по содержанию общего имущества, в том числе: техническое обслуживание, вывоз мусора, обслуживание прибора учета тепла, текущий ремонт, обслуживание домофона.

30 марта 2014 года состоялось общее собрание собственников помещений по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 в форме заочного голосования, на котором принято решение о расторжении договора управления с ООО «МаякЪ» и о выборе управляющей обслуживающей организации ООО «Компания «Управа».

Решением Октябрьского районного суда г. Томска от 12.08.2014 решение собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, проводимого в форме заочного голосования 30.03.2014 признано недействительным.

Однако, после вступления в законную силу Решения Октябрьского районного суда г. Томска (12.09.2014) ООО «Компания «Управа» не передало документы на многоквартирный дом ООО «МаякЪ». Кроме того ООО «Компания «Управа» продолжило выставлять счета на оплату услуг по содержанию общего имущества. Обслуживание жилого дома по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 осуществляло ООО «МаякЪ», а также выставляло счета на оплату за оказание услуг по содержанию имущества ООО «Компания «Управа».

Согласно ч.9 ст.161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, в нарушение ч.9 ст.161 ЖК РФ управлением домом осуществляли две управляющие организации.

ООО «МаякЪ» обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском к ООО «Компания «Управа» об устранении препятствий в осуществлении права управления домом, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, путем обязания ООО «Компания «Управа» передать ООО «МаякЪ» документацию (по перечню). Решением Арбитражного суда Томской области от 07.10.2014 по делу № А67-2192/2014 исковые требования ООО «МаякЪ» удовлетворены, а ООО «Компания «Управа» обязано передать документацию, связанную с управлением многоквартирным жилым домом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96.

ООО «Компания «Управа» не согласилось с решением суда первой инстанции и обратилось с жалобой в Седьмой арбитражный апелляционный суд на решение от 07.10.2014 по делу № А67-2192/2014. Постановлением Седьмого арбитражного

апелляционного суда от 19.01.2015 (в полном объеме решение изготовлено 26.01.2015) Решение Арбитражного суда Томской области от 07.10.2014 по делу № А67-2192/2014 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Компания «Управа» без удовлетворения.

Так арбитражный суд признал не законность действий ООО «Компания «Управа» по удержанию технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96. Судом общей юрисдикции установлено незаконным Решение общего собрания от 30.03.2014, следовательно, и незаконность осуществления управления жилым домом ООО «Компания «Управа».

22 декабря 2014 года ООО «Компания «Управа» передало ООО «МаякЪ», на основании Решения Арбитражного суда Томской области от 07.10.2014 по делу № А67-2192/2014, техническую и иную документацию на многоквартирный жилой дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96.

ООО «Компания «Управа» выставляло жильцам многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, счета на оплату услуг по содержанию общего имущества, в том числе за декабрь 2014 года, чем вводило в заблуждение жильцов дома в отношении ООО «МаякЪ».

Согласно представленным документам, многоквартирный жилой дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 состоит из 74 квартир.

ООО «МаякЪ» представлены ведомости оплаты за оказанные услуги: за март 2014 года оплату произвели жильцы 7 квартир, за апрель – 36 квартир; за май – 38 квартир; за июнь – 43 квартиры; за июль – 50 квартир; за август – 37 квартир; за сентябрь – 46 квартир; за октябрь – 47 квартир; за ноябрь – 45 квартир; за декабрь – 53 квартиры.

Пунктом 9 ст.4 Закона о защите конкуренции установлено, что недобросовестная конкуренция – 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.

В соответствии с ч.1 ст.14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе:

1) распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;

2) введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей;

3) некорректное сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами, производимыми или реализуемыми другими хозяйствующими субъектами;

4) продажа, обмен или иное введение в оборот товара, если при этом незаконно использовались результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации продукции, работ, услуг;

5) незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом [тайну](#).

Перечень запретов на недобросовестную конкуренцию, приведенный в Законе, не является исчерпывающим.

Для квалификации совершенного деяния в качестве недобросовестной конкуренции необходимо, чтобы лицо, совершившее данные действия, обладало признаком хозяйствующего субъекта; его действия противоречили законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, способны причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации другого хозяйствующего субъекта.

ООО «МаякЪ» ОГРН 1097017021947, ИНН 7017252658, местом нахождения юридического лица является г. Томск, пер. Карский, 29 (фактический: г. Томск, ул. Любы Шевцовой, 15).

ООО «Компания «Управа» создано ОГРН 1037000112841, ИНН 7017067380. Место нахождения юридического лица: г. Томск, ул. И.Черных, 83.

ООО «МаякЪ» является хозяйствующим субъектом и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, что закреплено в уставе Общества и подтверждается Договором управления многоквартирным домом по адресу г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96, нарядами-заданиями, ведомостями оплаты, письменными пояснениями законного представителя ООО «МаякЪ».

ООО «Компания «Управа» является хозяйствующим субъектом и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, как указано в уставе Общества, счетами-квитанциями за ЖУ, письменными пояснениями законного представителя ООО «Компания «Управа».

ООО «МаякЪ» и ООО «Компания «Управа» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в г. Томске, отношения между обществами носят состязательный характер. Указанные хозяйствующие субъекты являются конкурентами.

В отсутствие всей необходимой документации на дом ООО «МаякЪ» не имело возможности в полном объеме приступить к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96.

Таким образом, действия ООО «Компания «Управа», выразившиеся в не передаче технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: г. Томск,

ул. Иркутский тракт, 96 управляющей организации (ООО «МаякЪ»), а также выставление счетов на оплату услуг по содержанию общего имущества дома являются актом недобросовестной конкуренции, согласно п.9 ст.4 Закона о защите конкуренции.

Действия ООО «Компания «Управа» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96.

Действия ООО «Компания «Управа» по уклонению от передачи технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 противоречат законодательству Российской Федерации, в том числе, статьям 44, 46, 161, 162 ЖК РФ, ст.10 ГК РФ.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав.

В нарушение обычаев делового оборота, требований добропорядочности, разумности и справедливости указанные действия ООО «Компания «Управа» создавали ООО «МаякЪ» препятствия в осуществлении функций по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в частности, ООО «МаякЪ» не имело возможности заключить договоры со специализированными организациями и своевременно приступить к исполнению в полном объеме договорных обязательств в рамках заключенного договора от 14.02.2014 и могли способствовать причинению убытков конкуренту – ООО «МаякЪ» в виде недополученных доходов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96. Кроме того, ООО «Компания «Управа» направляло (выставляло) жильцам дома счета на оплату услуг по содержанию общего имущества дома, что вводило в заблуждение потребителей услуги об организации, которая оказывает услуги по содержанию жилья. ООО «Компания «Управа», направляя жильцам многоквартирного дома счета-квитанции на оплату жилищных услуг, имело возможность получения денежных средств услуги без законного оказания услуг, т.е. получало преимущества перед конкурентом ООО «МаякЪ».

В п.2 ч.1 ст.14 Закона о защите конкуренции установлен запрет на введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Таким образом, ООО «Компания «Управа» совершила действия, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направленные на приобретение преимуществ перед ООО «МаякЪ», которые причинили или могли причинить убытки конкуренту либо нанесли или могли нанести вред их деловой репутации.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Компания «Управа» нарушения ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на рынке оказания услуг по содержанию жилья на территории г. Томска.

Документация на многоэтажный жилой дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 передана, счета на оказание по содержанию общего имущества ООО «Компания «Управа» не выставляются, поэтому оснований для выдачи предписания об устранении нарушений антимонопольного законодательства отсутствуют. Основания для прекращения дела в порядке ст.48 Закона о защите конкуренции не установлены.

Принимая во внимание все указанные обстоятельства, и руководствуясь ст.4, ч.1 ст.14, ст.23, ч.1 ст.39, ч.ч.1-3 ст.41, ст.48, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области

РЕШИЛА:

1. Признать ОГРН 1037000112841, ИНН 7017067380, выразившиеся в не передаче технической и иной документации многоквартирного дома по адресу г. Томск, ул. Иркутский тракт, 96 управляющей организации, с которой заключен договор на управление многоквартирным домом (ООО «МаякЪ»), а также введение в заблуждение жителей дома, путем выставления счетов на содержание общего имущества, нарушившими ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, указанные в ст.48 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

3. Основания для выдачи предписания отсутствуют.

4. Передать материалы должностному лицу, уполномоченному возбуждать дела об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

В.И. Шевченко

Члены Комиссии:

Н.В. Сакс

А.Д. Рылов

М.Н. Петрова

