

РЕШЕНИЕ

по делу о нарушении антимонопольного законодательства

№ 04/14/14-ТР

г. Псков

09 февраля 2015г.

Резолютивная часть решения оглашена 26 января 2015 года.

Полный текст решения изготовлен 09 февраля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: Авериной Е.С. – заместителя руководителя управления – начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России,

Членов Комиссии: Вальцевой О.В. – заместителя начальника отдела товарных рынков и естественных монополий, Никоновой Д.И. – главного специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий, Апаршиной И.И. – ведущего специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий, Тимофеевой А.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Псковского УФАС России,

рассмотрев дело № 04/14/14-ТР по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис» (место нахождения: 182112, Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Зеленая, д. 22, корп. 2, ОГРН 1086025001006) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

30.01.2014 в Псковское УФАС России поступило заявление ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» (вх. № 20 от 30.01.2014) (далее – ООО «ВЖКУК», заявитель, УК) по признакам нарушения антимонопольного законодательства со стороны ООО «Управляющая организация «Жилсервис» (далее – ООО «УО «Жилсервис», ответчик, УК), выразившегося в отказе в передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом (далее – МКД), и выставлении счетов населению за услуги, оказываемые ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания».

В ходе рассмотрения заявления установлено следующее.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД по адресу г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корп. 2, от 07.10.2013 собственниками принято решение о расторжении договора управления МКД с ООО «УО «Жилсервис» и о передаче функций по управлению ООО «ВЖКУК». На основании решения общего

собрания заключен договор управления с ООО «ВЖКУК» от 07.10.2013. Согласно п. 9.1 договор вступает в силу с 01.12.2013.

14.10.2013 ООО «ВЖКУК» направило ресурсоснабжающим организациям уведомления о смене УК в МКД и просьбой включить дом по ул. Дворецкая № 13 корп. 2 в договора ресурсоснабжения, заключенные с ООО «ВЖКУК».

14.10.2013 новая УК направила в адрес ООО «УО Жилсервис» уведомление о том, что с 01.12.2013 договор управления МКД по указанному адресу расторгается, и просит в срок до 29.11.2013 передать всю документацию на дом. ООО «УО «Жилсервис» документацию не предоставило, в связи с чем ООО «ВЖКУК» 29.11.2013 обратилось в прокуратуру г. Великие Луки. Прокуратурой в адрес ООО «УО «Жилсервис» вынесено представление об устранении нарушений закона, выразившихся в отказе передачи технической документации на МКД.

13.01.2014 в адрес ООО «ВЖКУК» поступило обращение жильцов дома, в котором указано, что 06.01.2014 им наряду с квитанциями за декабрь 2013 года на оплату жилищно-коммунальных услуг ООО «ВЖКУК» поступили и квитанции от имени ООО «УО «Жилсервис». Кроме того, на подъездах были вывешены объявления о необходимости срочной оплаты квитанций от ООО «УО «Жилсервис».

В соответствии с приказом Псковского УФАС России от 20 февраля 2014 г. № 23 возбуждено дело № 04/14/14-ТР в отношении ООО «Управляющая организация «Жилсервис» по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с определениями от 05.03.2014 и 29.10.2014 по ходатайствам ответчика рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства приостанавливалось до рассмотрения дела № А52-3699/2013 Арбитражным судом Псковской области по иску ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» к ООО «Управляющая компания «Жилсервис» об обязанности передать документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корпус 2 и дела № 2-581/2014 Великолукским городским судом по иску жильцов о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В письменной позиции № 183 от 04.03.2014 ответчик сообщил, что в его адрес поступило требование от ООО «ВЖКУК» о передаче документации на многоквартирный дом № 13 корпус 2 по ул. Дворецкая в г. Великие Луки в связи с тем, что с 01 декабря 2013 года функции по управлению домом переданы ООО «ВЖКУК». В подтверждение своих полномочий ООО «ВЖКУК» предоставило заверенную неизвестным лицом и печатью ООО «ВЖКУК» копию протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 07.10.2013 на 2-х листах. Такой протокол подписан только пятью собственниками, приложения к протоколу в виде реестра принявших участие в голосовании или бюллетеней голосования отсутствуют. При этом по тексту протокола указывается на участие в общем собрании 46 собственников, что документально не подтверждено.

Одним из оснований, наделяющих ООО «ВЖКУК» полномочиями на заключение договора ресурсоснабжения в отношении спорного дома, является его избрание общим собранием собственников в качестве управляющей организации.

Проверка законности принятых общим собранием решений может проводиться судом или Государственной жилищной инспекцией Псковской области в соответствии с п.6 ст.46 и пп.2 п.5 ст.20 Жилищного кодекса РФ.

Заявления о проведении соответствующей проверки направлены собственниками квартир в Государственную жилищную инспекцию Псковской области, а также поданы иски в Великолукский городской суд о признании недействительными решений общего собрания собственников многоквартирного дома. До завершения проверок ООО «УО «Жилсервис» не находит оснований для прекращения управления спорным МКД и внесения изменений в договора с ресурсоснабжающими организациями.

Комиссия, исследовав доказательства по делу, выслушав и оценив позиции сторон, приходит к следующим выводам.

В соответствии с [ч. 2 ст. 1](#) Закона о защите конкуренции целями данного [Закона](#), определяющего организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции, являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В силу [п. 7 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается 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.

[Статьей 14](#) Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

[Пунктом 9 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции установлено, что недобросовестной конкуренцией являются 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.

Указанные положения находятся во взаимосвязи с [п. 1 ст. 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Согласно положениям [п. 2, 3 ст. 10.bis](#) Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883 актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

ООО «ВЖКУК» и ООО «УО «Жилсервис» осуществляют одну и ту же деятельность

(оказание услуг по управлению многоквартирными домами), следовательно, являются, участниками одного и того же товарного рынка в пределах одних географических границ (г. Великие Луки), и соответственно, являются конкурентами.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом ([ч. 8.2 ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно [ч. 3, 9 ст. 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с [ч. 8 ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

[Пунктом 3 ст. 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются ([п. 2 ст. 453](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

По итогам общего собрания в МКД управляющей компанией избрана ООО «ВЖКУК», соответственно, у него возникло право по осуществлению управления жилым домом, и она фактически исполняет данные функции (за декабрь 2013 года уже в адрес ООО «ВЖКУК» был осуществлен расчет отпущенной электроэнергии ОАО «Псковэнергосбыт», выставлен счет-фактура МУП «Тепловые сети» г. Великие Луки, заключено дополнительное соглашение к договору с ООО «Жилкомсервис» на вывоз и захоронение ТБО).

Вместе с тем, несмотря на указанные выше обстоятельства ООО «УО «Жилсервис» продолжало выставлять платежные документы (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг от своего имени, распространяло информацию о необходимости оплаты услуг именно в ее адрес, продолжая позиционировать себя в качестве управляющей компании в отношении данного МКД.

Кроме того, в нарушение ч. 10 ст. 162 ЖК РФ и п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, ООО УО «Жилсервис» не передало новой управляющей организации техническую документацию на указанный МКД.

Арбитражный суд Псковской области, рассмотрев заявление ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» к ООО «Управляющая компания «Жилсервис» об обязанности передать документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корпус 2, вынес решение от 08 апреля 2014 года по делу № А52-3699/2013, в соответствии с которым обязал ООО «Управляющая компания «Жилсервис» в течение 15 дней после вступления решения в законную силу передать ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» документацию на многоквартирный дом.

Великолукский городской суд 06 июня 2014 года вынес решение по делу № 2-581/2014 об отказе в удовлетворении требования заявителей о признании недействительными решений общего собрания собственников многоквартирного дома 13 корпус 2 по ул. Дворецкой. Суд установил, что при принятии решений вышеуказанного общего собрания собственников нарушений действующего законодательства не установлено.

12 августа 2014 года Псковский областной суд вынес апелляционное определение по делу № 33-1248, в соответствии с которым решение Великолукского городского суда от 06 июня 2014 года оставлено в силе.

17 сентября 2014 года Четырнадцатым арбитражным апелляционным судом вынесено постановление по делу № А52-3699/2013 об оставлении в силе решения Арбитражного суда Псковской области в части и оставлении жалобы без удовлетворения.

22 декабря 2014 года Арбитражным судом Северо-Западного округа вынесено постановление по делу № А52-3699/2013, в соответствии с которым постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2014 по делу № А52-3699/2013 оставлено без изменения, а кассационная жалоба ООО «Управляющая организация «Жилсервис» - без удовлетворения.

После вступления в силу постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А52-3699/2013 определением от 26.12.2014 рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № 04/14/14-ТР было возобновлено.

Таким образом, суды признали требования ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» к ООО «Управляющая компания «Жилсервис» по передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом законными, а протокол решения общего собрания собственников от 07.10.2013 не подлежащим отмене.

На заседании комиссии 26.01.2015 представитель заявителя свои требования поддержал. Сообщил, что в соответствии с постановлением суда ответчиком передана документация частично, отсутствие информации по многоквартирному дому препятствует исполнению обязанностей управляющей компанией.

В соответствии с актом приема-передачи документов от 01.09.2014 ООО «УО «Жилсервис» переданы ООО «ВЖКУК» следующие документы, связанные с управлением МКД:

- технический паспорт;

- действующие поквартирные карточки;
- копии договоров и свидетельства собственности;
- архивные поквартирные карточки;
- ордера;
- архивные договора собственности;
- архивные карточки регистрации;
- поквартирный список жильцов;
- журнал регистрации результатов профилактического осмотра;
- акт общего (весеннего) осмотра здания;
- паспорт готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях.

Однако заявитель устно и в письменных пояснениях (вх. № 4605 от 10.11.2014) указал, что ответчик не передал следующую документацию, связанную с управлением МКД:

- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

- проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома.

Вышеуказанный перечень документации предусмотрен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. Законность требований заявителя в передаче документации в полном объеме подтверждена решениями судов. Отсутствие указанной документации препятствует осуществлению заявителем деятельности по управлению МКД.

Рассматриваемые действия ответчика по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом причинили убытки ООО «ВЖКУК» и создали препятствия в осуществлении управления домом.

ООО «ВЖКУК» в соответствии с решением собственников МКД с 01.12.2013 приступило к деятельности по управлению: оказанию услуг по уборке, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, услуг электрика, вывозу твердых бытовых отходов, по приемке показаний водометров от жильцов.

ООО «ВЖКУК» были заключены дополнительные соглашения по этому дому со всеми ресурсоснабжающими организациями, кроме МП «Водоканал»: с МУП «Тепловые сети» г. Великие Луки от 01.12.2013, с ООО «Жилкомсервис» на вывоз ТБО от 01.12.2013, с Великолукским межрайонным отделением ОАО «Псковэнергоагент» от 31.12.2013 (отношения с 01.12.2013). И с 1 декабря 2013 в адрес ООО «ВЖКУК» выставлялись счета за коммунальные услуги за исключением МП «Водоканал» г. Великие Луки, так как ООО «УО «Жилсервис» препятствует заключению договора. МП «Водоканал» письмами от 04.02.2014 и 21.04.2014 ответило, что прежняя УК отказалась расторгнуть договор. В настоящее время ООО «ВЖКУК» обратилось в суд с иском в понуждении МП «Водоканал» заключить договор.

В соответствии с принятыми полномочиями и заключенными договорами ООО «ВЖКУК» с 01.01.2014 выставляло счета собственникам за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту.

В то же время бывшая УК - ООО «УО «Жилсервис», не имея договоров с ресурсоснабжающими организациями (кроме МП «Водоканал»), и не предоставляя никаких услуг по содержанию и ремонту МКД, продолжала выставлять счета собственникам на коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту за рассматриваемый период по август 2014 года, что подтверждается копиями счетов Штуопене С. (кв. 1) за январь-сентябрь 2014г., Ситков И.Г. (кв. 40) за декабрь 2013 – сентябрь 2014 г., Егорова Е.Б. (кв. 24) за январь-сентябрь 2014 г., Блинов А.С. (кв. 3) за январь-сентябрь 2014 г., Ходюк Г.М. (кв. 48) за декабрь 2013 – сентябрь 2014 г., представленными заявителем в управление в приложении к письму вх. № 4605 от 10.11.2014.

Также по запросу управления ответчик в приложении к письму от 24.10.2014 № 415-ю представил выписки из лицевых счетов по всем квартирам дома по ул. Дворецкой, дом 13 корпус 2, подтверждающие, что в период с декабря 2013 г. по август 2014 г. ООО «УО «Жилсервис» производило начисления жильцам за коммунальные услуги и за содержание и ремонт.

Также письмом от 24.10.2014 № 415-ю ответчик сообщил управлению, что после вступления в силу 12.08.2014 после апелляционного обжалования решения Арбитражного суда Псковской области о передаче функций по управлению МКД ООО «ВЖКУК» с 1 сентября 2014 г. ответчик прекратил деятельность по управлению указанным МКД и передал ООО «ВЖКУК» документацию на него.

Таким образом, ответчик продолжал до 01.09.2014 принимать платежи от жильцов дома за услуги по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги, благодаря чему получил преимущество в предпринимательской деятельности перед своим конкурентом - ООО «ВЖКУК».

ООО «ВЖКУК» за выполненные услуги по содержанию и ремонту недополучил доход вследствие того, что деньги поступали на счет ответчика по выставленным им незаконно счетам. Согласно представленной заявителем информации (вх. № 4605 от 10.11.2014) за период с 01.12.2013 по 30.09.2014 ООО «ВЖКУК» недополучен доход за услуги по содержанию и ремонту вышеуказанного дома в размере 120 938, 51 рублей. Следовательно, действиями ООО «УО «Жилсервис» нанесен ущерб конкуренту ООО «ВЖКУК» в виде недополученного дохода.

Помимо этого, ответчик нанес заявителю ущерб деловой репутации, вводя в заблуждение ресурсоснабжающие организации и население относительно лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что действия ООО «УО «Жилсервис» по отказу в передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом и выставлении жильцам счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг, нарушают антимонопольное законодательство.

Частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

В действиях ООО «УО «Жилсервис» по отказу в передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом и выставлении жильцам счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг установлены все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции:

1. Как указано выше, ООО «ВЖКУК» и ООО «УО «Жилсервис» являются конкурентами на рынке по управлению многоквартирными домами в городе Великие Луки Псковской области.

2. Действия ООО «УО «Жилсервис» по отказу в передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом и выставлении жильцам счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг противоречат Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883 и законодательству РФ: Конституции РФ, положениям Гражданского и Жилищного кодексов РФ.

3. Действия ООО «УО «Жилсервис» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и причинили

убытки ООО «ВЖКУК» и нанесли вред его деловой репутации.

Комиссия не удовлетворила ходатайство ответчика от 26.01.2015 № 25 об отложении рассмотрения дела в связи с рассмотрением Арбитражным судом Псковской области исков ответчика к МУП «Тепловые сети» г. Великие Луки, ОАО «Псковэнергосбыт», Великолукскому межрайонному отделению ОАО «Псковэнергоагент» по одностороннему изменению договора, так как оно поступило после завершения заседания по рассмотрению дела и приведенные в нем основания не имеют прямого отношения к рассматриваемому делу.

В связи с тем, что ответчиком передана документация по управлению МКД не в полном объеме, перечисленном в решении Арбитражного суда Псковской области, и заявитель поддерживает свои требования по передаче документации в полном объеме, комиссия не находит оснований для прекращения рассмотрения дела.

В связи с решением Арбитражного суда Псковской области от 08.04.2014 по делу № А52-3699/2013 об обязанности ООО «УО «Жилсервис» передать документацию по управлению в полном объеме и выдачей исполнительного листа комиссия не находит оснований для выдачи ответчику предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Жилсервис» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2012 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части отказа в передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей компании ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» и выставлении жильцам счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Дворецкая, д. 13, корпус 2 за период с декабря 2013 г. по август 2014 г.

2. Предписание ООО «Управляющая организация «Жилсервис» не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области для возбуждения дела об административном правонарушении по ст. 14.33 КоАП РФ.