

## РЕШЕНИЕ

г.Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена «03» июля 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «15» июля 2015 года

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

Председателя Комиссии:	<... >	вр.и.о. заместителя руководителя Управления – начальника отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<... >	специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;
	<... >	специалиста-эксперта отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России.

рассмотрев дело № 1-2015 по признакам нарушения ООО «ЖЭУ № 2» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствие сторон,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области с заявлением обратилось ООО «ЖРЭУ- 8» о недобросовестных конкурентных действиях ООО «ЖЭУ № 2», выразившихся в распространении среди собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Магнитогорске Челябинской области по адресам: ул.Жукова, дома №№ 1, 3/3, ул.Труда, дома №№ 31, 29/1, ул. 50-летия Магнитки, дома №№ 36, 38, пр. К.Маркса, 204/2 (далее – МКД), а также в средствах массовой информации ложных, по мнению Заявителя, сведений о том, что ООО «ЖЭУ № 2» является управляющей организацией указанных домов, а также в неправомерном выставлении квитанций собственникам помещений в МКД на оплату услуг по управлению и обслуживанию МКД.

Из заявления следует, что в мае-июне 2014 года были проведены собрания собственников помещений в МКД, по результатам проведения которых принято решение о смене управляющей организации с ООО «ЖЭУ № 2» на ООО «ЖРЭУ-8», а также о расторжении договоров управления МКД с ООО «ЖЭУ № 2».

На основании указанного решения ООО «ЖРЭУ-8» заключило с собственниками помещений в МКД договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

С учетом необходимости исполнения обязанностей по договорам, заключенным с собственниками МКД, ООО «ЖРЭУ-8» заключило договоры возмездного оказания услуг со специализированными организациями, осуществляющими, в том числе текущее и аварийное обслуживание жилищного фонда, прием платежей за ЖКУ и распечатку счетов-квитанций, вывоз ТБО, текущее обслуживание и аварийный ремонт лифтов и т.д.

Заявитель указывает, что ООО «ЖЭУ № 2», ранее являвшееся управляющей организацией МКД, среди собственников помещений в МКД, а также в СМИ распространило информацию о том, что на законных основаниях продолжает управлять МКД, а также выставляет счета-квитанции по оплате за ЖКУ собственникам помещений в МКД. В подтверждение факта распространения ООО «ЖЭУ № 2» сведений ООО «ЖРЭУ-8» представлена коллективная жалоба от 01 июля 2014 года собственников МКД, направленная в адрес Главы города Магнитогорска, о необходимости принятия мер по защите прав и интересов собственников помещений в МКД от неправомерных действий ООО «ЖЭУ № 2», а также копии квитанций за август 2014 года, выставленные ООО «ЖЭУ № 2» собственникам помещений в многоквартирном доме № 29/1 по ул.Труда и № 36 по ул. 50-летия Магнитки.

Дополнительно Заявитель указал, что доказательствами распространения указанной информации в СМИ могут являться информационные телепередачи на местном телевидении в сентябре-октябре 2014 года телеканала «ТВ-ИН» передача «Время местное», телеканала «ТНТ» передача «Город».

По мнению Заявителя, такие действия ООО «ЖЭУ № 2» могут ввести собственников помещений в МКД в заблуждение относительно управляющей организации, на которую возложены полномочия по управлению и обслуживанию МКД, что может привести к возникновению неплатежей со стороны собственников помещений в МКД, что препятствует осуществлению ООО «ЖРЭУ-8» обязанностей по обслуживанию МКД.

*Челябинским УФАС России в адрес ООО «ЖЭУ № 2» был направлен запрос о представлении документов и информации, необходимых для рассмотрения заявления ООО «ЖРЭУ-8». Однако ООО «ЖЭУ № 2» документы и информацию не представило, на заседание Комиссии не явилось.*

*Определением о назначении дела к рассмотрению Челябинское УФАС России запросило сведения у Телекомпании «ТВ-ИН» и Телеканала «ТНТ-Магнитогорск» о том транслировались ли в сентябре-октябре 2014 года в рамках информационных телепередач «Время местное» и «Город» видеоматериалы, содержащие сведения об осуществлении ООО «ЖЭУ № 2» функций управляющей организации в многоквартирных домах, расположенных в городе Магнитогорске Челябинской области по адресам: ул.Жукова, дома №№ 1, 3/3, ул.Труда, дома №№ 31, 29/1, ул. 50-летия Магнитки, дома №№ 36, 38, пр. К.Маркса, 204/2.*

Из представленных Телеканалом «ТНТ-Магнитогорск» сведений следует, что на телеканале «ТНТ-Магнитогорск» в августе-октябре 2014 года в рамках

информационной программы «Город» транслировалось три информационных сюжета, содержащих сведения об управляющей организации ООО «ЖЭУ № 2» 05.08.2014, 05.09.2014 и 16.10.2014. Основанием выхода в эфир указанных сюжетов послужило обращение жителей 140 и 142 микрорайонов г.Магнитогорска. Однако в указанных сюжетах отсутствует информация о том, что ООО «ЖЭУ № 2» продолжает управление МКД.

Телекомпания «ТВ-ИН» представило письменные пояснения, согласно которым сюжеты, содержащие сведения об осуществлении ООО «ЖЭУ № 2» функций управляющей организации в МКД, Телекомпания «ТВ-ИН» в рамках информационной телепередачи «Время местное» в период с сентября по октябрь 2014 года не транслировала.

*Изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.*

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу пункта 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ 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.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 указано, что анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений по управлению многоквартирным домом не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 1 статьи 164 закреплено, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющие соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В мае-июне 2014 года собственниками помещений в МКД были инициированы общие собрания, в повестку дня которых входили следующие вопросы:

- о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «ЖЭУ № 2»;
- о смене формы управления многоквартирным домом;
- о выборе обслуживающей организации дома.

Решение собственников по указанным вопросам оформлено протоколами общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования от 24.07.2014 (многоквартирный дом № 3/3 по ул.Жукова г.Магнитогорска), от 01.07.2014 (многоквартирные дома № 29/1 по ул.Труда, г.Магнитогорска; № 36 по ул. 50-летия Магнитки г.Магнитогорска; № 204/2 по пр. К.Маркса г.Магнитогорска), от 01.06.2014 (многоквартирные дома № 31 по ул.Труда г.Магнитогорска; № 38 по ул. 50-летия Магнитки г.Магнитогорска; № 1 по ул.Жукова г.Магнитогорска), согласно которому большинством голосов (100%, 77,93%, 91,74%, 75,5%, 81,99%, 91,58% и 92,33% соответственно) принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «ЖЭУ № «2», выбрать в качестве формы управления домом – непосредственный способ управления (100%, 79,78%, 91,74%, 75,5%, 81,99%, 91,58% и 92,33% голосов соответственно) и выбрать в качестве обслуживающей организации ООО «ЖРЭУ-8» (100%, 77,93%, 91,74%, 75,5%, 81,99%, 91,58% и 92,33% голосов соответственно).

С 01 июля 2014 года ООО «ЖРЭУ-8» начало заключать с собственниками помещений в многоквартирных домах № № 29/1 по ул.Труда, г.Магнитогорска, № 36 по ул. 50-летия Магнитки г.Магнитогорска, № 204/2 по пр.К.Маркса г.Магнитогорска, № 31 по ул.Труда г.Магнитогорска, № 38 по ул. 50-летия Магнитки

г.Магнитогорска, № 1 по ул.Жукова г.Магнитогорска, с 01 августа 2014 года – с собственниками помещений в многоквартирном доме № 3/3 по ул.Жукова г.Магнитогорска договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Довод Заявителя о неправомерном выставлении квитанций владельцам помещений в многоквартирных домах № 1 и № 3 по ул.Жукова г.Магнитогорска, № 31 по ул.Труда г.Магнитогорска, № 38 по ул. 50-летия Магнитки г.Магнитогорска, № 201/2 по ул. К.Маркса г.Магнитогорска в рамках рассмотрения антимонопольного дела не нашел своего подтверждения, поскольку Заявителем не представлено доказательств выставления таких квитанций со стороны ООО «ЖЭУ №2» в период неисполнения ею функций управления данными МКД.

В материалы дела не представлено доказательств, свидетельствующих о распространении Ответчиком ложных сведений о том, что ООО «ЖЭУ № 2» является управляющей организацией МКД. Представленная Заявителем копия письма собственников помещений в МКД в адрес главы г.Магнитогорска не может быть принята во внимание, поскольку не содержит сведений о распространении ООО «ЖЭУ № 2» информации о продолжении обслуживания МКД. Видеосюжеты, на которые ссылается заявитель, также не содержат подтверждения распространения указанной информации.

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект – индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

Из пункта 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что конкуренция – 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.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» 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.

Из смысла и содержания положений вышеприведенных правовых норм следует, что акты недобросовестной конкуренции могут быть совершены лишь

хозяйствующими субъектами, действующими на одном и том же товарном рынке, то есть индивидуальными предпринимателями и организациями, осуществляющими однородные виды деятельности (например, оказывающие одинаковые услуги), которые приносят им доход.

На основании вышеуказанных норм права с учетом положений частей 3, 9 статьи 161, частей 2, 10 статьи 162 ЖК РФ Комиссия приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для признания Заявителя и Ответчика конкурентами поскольку они осуществляют свою деятельность на разных товарных рынках.

В данном случае ООО «ЖРЭУ-8» не осуществляет управление МКД, а оказывает лишь услуги по содержанию и ремонту общего имущества таких многоквартирных домов, что подтверждается договорами на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключенными с собственниками помещений в каждом из МКД, действовавшими в интересах всех собственников, от 01.07.2014 и от 01.08.2014.

Договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома договором управления в соответствии со статьей 162 ЖК РФ не является. Из его содержания следует, что одна сторона «УК» по заданию другой стороны «Собственники» в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, в то время как, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в том числе собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 162 ЖК РФ определено, что в [договоре управления](#) многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, данные договоры, заключенные ООО «ЖРЭУ-8» с собственниками

помещений в МКД, не отвечают требованиям договора управления, установленным жилищным законодательством Российской Федерации.

С учетом данных обстоятельств, Комиссия приходит к выводу о невозможности принятия в отношении Ответчика мер антимонопольного реагирования и считает необходимым прекратить производство по делу в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Прекратить в отношении ООО «ЖЭУ № 2» (Челябинская обл., г.Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, 58; ОГРН 1097444011610; ИНН 7444062509; КПП 744501001) производство по делу № 1-2015 в связи с отсутствием в его действиях нарушения антимонопольного законодательства: части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. основания для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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