Р Е Ш Е Н И Е

по делу №46 о нарушении

антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «29» января 2014г.

В полном объеме решение изготовлено «03» февраля 2014г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело №46 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана д. 9, ИНН 5190182549) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступило заявление ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» (далее ООО «ЖЭК») о совершении ООО «Октябрьское ЖЭУ» акта недобросовестной конкуренции, сопровождавшейся введением жильцов многоквартирного дома 7 по Верхнеростинскому шоссе в заблуждение относительно наименования, места нахождения исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации), путём неправомерного выставления в адрес жильцов указанного дома в период с июля 2012 по январь 2013 квитанций на оплату коммунальных услуг.

По признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Октябрьское ЖЭУ» было возбуждено дело №46 о нарушении антимонопольного законодательства.

В результате рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

29.05.2012 в результате общего собрания собственниками помещений в многоквартирном доме 7 по Верхнеростинскому шоссе было принято решение о расторжении договора управления с ООО «Октябрьское ЖЭУ» и заключении договора управления с новой управляющей организацией ООО «ЖЭК».

31.05.2012 ООО «Октябрьское ЖЭУ» было уведомлено о смене управляющей организации.

Во исполнение названного решения собственниками помещений с ООО «ЖЭК» заключен договор управления многоквартирным домом 7 по Верхнеростинскому шоссе, пунктом 3.1.1 которого определено приступить к управлению домом с 01

июля 2012 года.

Решение собственников о выборе ООО «ЖЭК» стало предметом исследования в Октябрьском районном суде города Мурманска и решением от 19.09.2012 по делу №2-4829\12 признано легитимным.

Между тем, ООО «Октябрьское ЖЭУ» никак не отреагировав на смену управляющей организации, продолжало выставлять счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг жильцам многоквартирного дома в период с июля 2012 по январь 2013 года.

Изучив представленные сведения и документы, заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия Мурманского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники, наниматели жилых помещений обязаны ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации (пункты 1, 6.2. статьи 155 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 названного Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 этого же Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется 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 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Учитывая позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума от 15.07.2010 №1027/10, договор управления многоквартирным домом может быть прекращён в одностороннем

порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определённых соглашением сторон. Из части 8.1 статьи 162 ЖК РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 указанного Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Частью 8.2 этой же статьи закреплено, что 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 силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт 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.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

Из содержания приведённых норм следует, что после заключения договора управления многоквартирным домом, по условиям которого на новую управляющую компанию возложена обязанность по предоставлению коммунальных услуг, и после расторжения договора управления домом с прежней управляющей организацией, последняя не имеет правовых оснований считать себя стороной, находящейся в договорных отношениях с собственниками помещений в спорном доме и поставщиками ресурсов. Кроме того, из пунктов 2,3, 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, пункта 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 №124, следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, выбор которой принадлежит собственникам помещений, и только она обязана заключать договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими

организациями. Обязанность проинформировать ресурсоснабжающую организацию о прекращении исполнителем обязательства по той или иной причине предоставлять коммунальную услугу лежит на исполнителе по договору, т.е. на прежней управляющей организации.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от 29.05.2012г. был расторгнут договор управления с ООО «Октябрьское ЖЭУ» и принято решение о заключении договора управления с ООО «ЖЭК». Во исполнение данного решения собственниками помещений с ООО «ЖЭК» был заключен договор управления многоквартирным домом от 29.05.2012г.; Общество приступило к управлению домом с 01.07.2012г.

Таким образом, фактически обязательства ООО «Октябрьское ЖЭУ» перед жильцами дома по адресу г.Мурманск, Верхнеростинское шоссе д.7 прекратились в связи с расторжением договора в силу пункта 2 статьи 453 ГК РФ.

Кроме того, решением Октябрьского районного суда г.Мурманска от 19.09.2012. по делу №2-4829/12 подтверждена легитимность решения общего собрания собственников помещений в спорном многоквартирном доме, изложенного в протоколе от 29.05.2012г.

Учитывая изложенное, в спорный период (июль 2012г. – январь 2013г.) правомочной управляющей организацией многоквартирного дома по адресу г.Мурманск, Верхнеростинское д.7 являлось ООО «ЖЭК»

Вместе с тем, ООО «Октябрьское ЖЭУ», несмотря на прекращение с ним договора управления и юридическое прекращение своих полномочий как управляющей организации, продолжило выставлять квитанции на оплату коммунальных услуг в адрес жильцов дома по адресу г.Мурманск, Верхнеростинское шоссе д.7.

Учитывая изложенное, у ООО «Октябрьское ЖЭУ» отсутствовали основания для выставления в период с июля 2012г. по январь 2013г. квитанций на оплату коммунальных услуг жильцам многоквартирного жилого дома по адресу г.Мурманск, Верхнеростинское шоссе д.7.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении производителей товара.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующего субъекта (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.

Таким образом, из содержания данной нормы следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией они должны одновременно выполнять несколько условий, а именно:

1) Такие действия должны совершаться хозяйствующим субъектом. В данном

случае квитанции в спорный период были направлены в адрес жильцов многоквартирного дома №7 по Верхнетуломскому шоссе г.Мурманска ООО «Октябрьское ЖЭУ». Общество является хозяйствующим субъектом.

2) Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела, ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «ЖЭК» осуществляют хозяйственную деятельность в географических границах г.Мурманска на одном товарном рынке (управление многоквартирными домами) и, следовательно, вступают в конкурентные отношения между собой.

Материалами дела установлено, что в период с июля 2012 года по январь 2013 года, когда имел место факт выставления «двойных» квитанций в адрес жильцов спорного дома, управляющей организацией в данном доме являлось ООО «ЖЭК», В свою очередь ООО «Октябрьское ЖЭУ», не имея заключенного договора управления с собственниками многоквартирного дома, выставляло жильцам дома требования (квитанции) по оплате полученных ими коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В результате этих действий ООО «Октябрьское ЖЭУ» получило возможность за счёт другого лица (в данном случае ООО «ЖЭК») получать плату от жильцов многоквартирного дома за те услуги, которые им фактически не оказывались.

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

Комиссия приходит к выводу, что ООО «Октябрьское ЖЭУ» при рассматриваемых обстоятельствах не имело правовых оснований для выставления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в спорный период. Кроме того, эти действия прямо затрагивали гражданские права и обязанности ООО «ЖЭК» в части получения платы за предоставленные собственникам услуги по управлению многоквартирным домом, исполнения действовавших договоров с ресурсоснабжающими организациями (возможность применения штрафных санкций, ограничение подачи ресурсов, расторжение договоров).

4) Такие действия причиняют или могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту – конкуренту, либо нанести ущерб его деловой репутации.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье 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).

В рассматриваемом случае ООО «Октябрьское ЖЭУ» создало угрозу неполучения ООО «ЖЭК» платежей за фактически оказанные им в период с июля 2012 по январь 2013 услуги по управлению домом от жильцов многоквартирного дома.

Выставляя в спорный период в адрес жильцов спорного дома квитанции на оплату

услуг по содержанию и ремонту, коммунальных услуг, не имея при этом с 01 июля 2012 года действующего договора с собственниками помещений в доме, ООО «Октябрьское ЖЭУ» тем самым вводило жильцов данного дома в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению домом 7 по Верхнеростинскому шоссе в спорный период, что не допустимо в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Доказательств обратного в рамках рассмотрения дела №46 со стороны ООО «Октябрьское ЖЭУ» представлено не было.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Октябрьское ЖЭУ» факта недобросовестной конкуренции, выразившейся во введении жильцов многоквартирного дома 7 по Верхнеростинскому шоссе г.Мурманска в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению указанным домом в период с июля 2012 года по январь 2013 года.

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

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (183025 г. Мурманск, ул. Тарана д. 9, ИНН 5190182549) 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, сопровождавшегося введением жильцов многоквартирного дома №7 по Верхнеростинскому шоссе в городе Мурманске в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению собственникам помещений и являющейся исполнителем коммунальных услуг в указанном доме, путём неправомерного выставления в адрес собственников помещений указанного дома в период с июля 2012 года по январь 2013 года квитанций на оплату коммунальных услуги услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2. Предписание ООО «Октябрьское ЖЭУ» не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

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