

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

### ДЕЛА № 15-02-А/16

09 августа 2016 г.

г. Санкт-Петербург

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

Коннова Г.Н. – заместителя руководителя Ленинградского УФАС России, председателя Комиссии;

Абейдулина Р.А. – главного специалиста-эксперта отдела контроля товарных рынков и рекламы, члена Комиссии;

Компанийца О.В. – специалиста-эксперта отдела контроля товарных рынков и рекламы, члена Комиссии,

рассмотрев дело № 15-02-А/16, возбужденное на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области от 12.05.2016 № 88, по признакам нарушения АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области (ИНН 4706034714, далее – АО «ЕИРЦ ЛО») и ООО «УК ЖКХ» (ИНН 4715022970) пункта 1 части 4 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в заключении соглашения, которое привело к навязыванию собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные управляющей организацией жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет АО «ЕИРЦ ЛО»,

в присутствии: Заявителей – Быстровой С.С., Мостового Э.Н.; представителя ООО «УК ЖКХ» - С.Ф. Червяковой (главный бухгалтер, доверенность от 14.06.2016 № 3), представителя Регионального отраслевого объединения работодателей – предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области - Брагиной Е.А. (главный специалист – эксперт, доверенность от 01.08.2016 № б/н); представителей АО «ЕИРЦ ЛО» - Невьянцева Ю.В. (заместитель директора по организационно-правовым вопросам, доверенность от 01.08.2016 № б/н), Чернёнок Е.И. (юрисконсульт, от 10.06.2016 № 69/01),

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России) поступило коллективное заявление собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ» на незаконное, по мнению Заявителей, соглашение между АО «ЕИРЦ ЛО» и управляющей организации ООО «УК ЖКХ» (ИНН 4715022970), устанавливающее иной порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, противоречащий установленному Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ)

Согласно заявлению, с мая 2015 года в платежных квитанция Заявителей получателем платежа значится АО «Единый – информационно расчетный центр Ленинградской области, с которым у ООО «УК ЖКХ» заключен агентский договор (от 01.06.2015 № 07/01-2015) без согласования с собственниками помещений, что, по мнению Заявителей, является нарушением пунктов 9 и 10 статьи 155 ЖК РФ.

Из заявления следует, что ранее Заявители обращались в Бокситогорскую Прокуратуру Ленинградской области, которая, после проведения проверки, вынесла представление ООО «УК ЖКХ» о расторжении вышеуказанного агентского договора.

Однако, по информации Заявителей, в платежных квитанциях за март 2016 года получателем платежа по-прежнему значилось АО «ЕИРЦ ЛО».

По мнению Заявителей, АО «ЕИРЦ ЛО» не является ни ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО), ни организацией, предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. Кроме того, Заявители считают, что данная организация не нужна собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК

ЖКХ», и просят разобраться в сложившейся ситуации.

Приказом Ленинградского УФАС России от 12.05.2016 № 88 возбуждено дело № 15-02-А/16 в отношении АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» по признакам нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции, выразившимся в заключении соглашения, которое привело к навязыванию собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные управляющей организацией жилищно-коммунальные услуги на счет АО «ЕИРЦ ЛО».

Определением от 16.05.2016 № О/02/59 рассмотрение дела № 15-02-А/16 было назначено на 16.06.2016 в 16:00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, каб. 3-150. Кроме того, указанным Определением Ленинградское УФАС России обязало АО «ЕИРЦ ЛО» представить следующие документы и сведения:

- Перечень агентских договоров с управляющими организациями (в том числе: управляющие компании и ТСЖ), предметом которых является деятельность по организации комплекса работ по расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги оказанные управляющими организациями (в том числе: информацию о наименовании данной УО, ИНН, юридический адрес, контактную информацию, ФИО руководителя, процент взимаемой комиссии по агентскому договору);
- Документ, регламентирующий принцип определения взимаемой комиссии по агентскому договору, в зависимости от организации;
- Копии договоров между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ»;
- Перечень пунктов оплаты, организованных АО «ЕИРЦ ЛО», с разбивкой по географическому признаку (району);
- Письменные пояснения о принципах и структуры работы АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Письменные пояснения, в случае отсутствия каких – либо документов и сведений.

Указанным Определением Ленинградское УФАС России обязало ООО «УК ЖКХ» представить следующие документы и сведения:

- Договор, со всеми приложениями, заключенный с АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Документы, на основании которых, ООО «УК ЖКХ» осуществляет управление подконтрольными многоквартирными домами;
- Перечень многоквартирных домов находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ» ;
- Протоколы собраний собственников помещений, на которых собственники поручили ООО «УК ЖКХ» заключить договор с АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Письменные пояснения о принципах взаимодействия с АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Письменные пояснения, в случае отсутствия каких – либо документов и сведений.

16.06.2016 стороны по делу на заседание Комиссии явились.

До заседания Комиссии 01.06.2016, генеральным директором АО «ЕИРЦ ЛО» было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела, в связи с невозможностью представления всех запрашиваемых Комиссией документов, по причине большого массива запрашиваемых данных, а также в связи с отпуском генерального директора Шабарина Д.Е. и заместителя генерального директора по организационно – правовым вопросам Невьянцева Ю.В.

Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 47 Закона о защите конкуренции, ходатайство удовлетворило, рассмотрение дела отложила на 06.07.2016.

Определением от 21.06.2016 № О/02/77 Ленинградское УФАС России обязало АО «ЕИРЦ ЛО» представить следующие документы и сведения:

- Схему взаимодействия между АО «ЕИРЦ ЛО», ООО «УК ЖКХ», собственниками помещений, ресурсоснабжающими организациями, пунктами приема платежей (банки, Почта РФ и т.д.), с указанием взимаемых комиссий, схематичным изображением движения денежных потоков и пояснений к схеме;
- Копию письма, направленного ООО «УК ЖКХ» в адрес АО «ЕИРЦ ЛО» о расторжении договора, с приложением ответа на данное письмо;
- В случае отсутствия информации указанной в пункте 3.2, представить подробные письменные пояснения о причинах отсутствия данных документов;
- Письменную позицию о возможности (невозможности) расторжения договора (в соответствии с пунктом 9.3 агентского договора, заключенного между Ответчиками);
- Копии жалоб собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», на действия АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением ответов на данные жалобы за весь период договорных отношений между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ»;
- Реестр расторгнутых договоров между АО «ЕИРЦ ЛО» и управляющими организациями (в том числе ТСЖ) на территории Ленинградской области, с указанием причин расторжения договоров;
- Сведения о прибыльности или убыточности агентского договора заключенного между ответчиками, с приложением экономических расчетов.

Указанным Определением Ленинградское УФАС России обязало ООО «УК ЖКХ» представить следующие документы и сведения:

- Копию письма (уведомления), направленного в адрес АО «ЕИРЦ ЛО» о расторжении договора, с приложением подтверждающих отправку и получение (адресатом) документов;
- Копии жалоб собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», на действия АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением ответов на данные жалобы за весь период договорных отношений между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ», в том числе ответы, полученные от АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Письменную позицию о возможности (невозможности) расторжения договора (в соответствии с пунктом 9.3 агентского договора, заключенного между Ответчиками);
- Сведения об экономической целесообразности заключения договора с АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением экономических расчетов.

06.07.2016 на заседание Комиссии Ленинградского УФАС России стороны по делу явились.

В ходе заседания Комиссии, Заявитель поддержал позицию, изложенную в заявлении. Заявителем было отмечено, что качество услуг, оказываемых АО «ЕИРЦ ЛО» является неудовлетворительным, начисления коммунальных платежей производятся неточно, получить объяснения и перерасчет не предоставляется возможным из-за нежелания сотрудников Территориального управления Бокситогорского района АО «ЕИРЦ ЛО» взаимодействовать с жителями. Кроме того, Заявитель считает деятельность АО «ЕИРЦ ЛО» «паразитирующей», приводящей к растрачиванию средств управляющих компаний и, впоследствии, жителей многоквартирных домов, управляющие компании которых, заключили договоры с АО «ЕИРЦ ЛО». По мнению гр-на Мостового Э.Н. (собственника помещения в многоквартирном доме, находящегося в управлении ООО «Жилкомсервис»), договор необходимо расторгнуть, а АО «ЕИРЦ ЛО» ликвидировать.

Представитель Регионального отраслевого объединения работодателей – предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области и представитель Регионального центра общественного контроля ЖКХ с позицией Заявителя выразили согласие.

Представители АО «ЕИРЦ ЛО» с данной позицией не согласны и приводят следующие доводы.

#### 1. По мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», реализация проекта несет выгоду всем субъектам жилищно-коммунальной сферы.

Представителями АО «ЕИРЦ ЛО» заявлено, что для управляющих компаний данное соглашение выгодно по следующим основаниям:

- снижение издержек на осуществление информационно-расчетного функционала. В случае с компанией ООО «УК ЖКХ» стоимость агентского вознаграждения составляет 0,82 % от начисленных средств за жилищно-коммунальные услуги. Однако в соответствии с данными бухгалтерского учета АО «ЕИРЦ ЛО» себестоимость затрат на осуществление деятельности по оказанию информационно-расчетных услуг составляет 2,86 % в том числе НДС от суммы начисленных средств за жилищно-коммунальные услуги. Специалистами Комитета по тарифному регулированию (далее – Лен РТК) проведена экспертиза экономической обоснованности затрат АО «ЕИРЦ ЛО» и установлен рекомендованный уровень тарифа на оказание информационно-расчетных услуг в размере 1,83 % в том числе НДС от суммы начисленных средств за жилищно-коммунальные услуги. Таким образом, представители АО «ЕИРЦ ЛО» отмечают, что уровень экономически обоснованной стоимости услуг значительно превышает уровень агентского вознаграждения по договорам с управляющими компаниями;
- возможностью сконцентрироваться на основной деятельности (по управлению многоквартирными домами) и направить высвобожденные ресурсы на хозяйственную деятельность;
- обеспечить более высокий контроль за целевым использованием средств, поступающих от населения за жилищно-коммунальные ресурсы;
- снизить уровень задолженности населения за жилищные услуги посредством внесения в единый платежный документ поставщиков коммунальных ресурсов, в том числе за электроэнергию и газоснабжение;
- снижение уровня задолженности населения за жилищные услуги посредством использования дополнительной услуги АО «ЕИРЦ» по взысканию задолженности. Для организации данного процесса, по информации представителей АО «ЕИРЦ ЛО», кредитору необходимо заключить стандартный договор на управление дебиторской задолженностью.

Для ресурсоснабжающих организаций:

- неизменностью системы взаиморасчетов и сохранность информационной базы по начислениям, потребителям и платежам при смене Управляющих компаний;
- ежедневным распределением и перечислением денежных средств, поступивших от потребителя, без участия Управляющих компаний;
- распределением поступивших денежных средств между поставщиками услуг в соответствии с принципами, установленными нормами действующего законодательства (пропорционально сумме задолженности). На практике, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО» управляющие компании, используя ситуацию, распределяют поступившие денежные средства, погашая в первую очередь свои долги и формируя аванс, но при этом не погашают задолженность по коммунальным услугам;
- снижением уровня задолженности населения за коммунальные услуги посредством использования услуги ЕИРЦ по взысканию задолженности. Для организации данного процесса, по информации представителей АО «ЕИРЦ ЛО», кредитору необходимо заключить стандартный договор на управление дебиторской задолженностью.

Для региональных и местных органов власти:

- созданием единой системы обслуживания жителей региона;
- обеспечением устойчивости системы жилищно – коммунального хозяйства, путем реализации цивилизованной ротации управляющих компаний по результатам конкурсных процедур, а также пропорционального и справедливого распределения денежных средств между УК и РСО;
- унификацией формы документов в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг, в том числе выпуском единого платежного документа для удобства населения;
- приведение алгоритмов начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в полное соответствие с нормами действующего законодательства;
- увеличение способов проведения оплаты за жилищно-коммунальные услуги, в том числе через личный кабинет;
- исключение противоправных преступных действий в сфере оказания жилищно- коммунальных услуг.

Для всех субъектов коммунальной инфраструктуры:

- обеспечением безопасности хранения информационных баз данных в соответствии с международными стандартами в сфере безопасности, предъявляемые к платежным системам. По информации представителей АО «ЕИРЦ ЛО», безопасность и отказоустойчивость работы сервисов обеспечивается за счет размещения телекоммуникационного оборудования (серверов и хранилищ баз данных) в специализированном Дата центре, сертифицированном по стандартам безопасности данных P81 088, что гарантирует физическую защиту оборудования, благоприятные энергетические и климатические условия, а также резервирование каналов связи, телекоммуникационного оборудования, энергоснабжения. По мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», управляющие компании и расчетные центры районного масштаба не имели возможности обеспечения надлежащей безопасности хранения баз данных от физического и дистанционного доступа и уничтожения (повреждения) ввиду финансовой ограниченности и недостаточной компетенции персонала.

Таким образом, с учетом вышеизложенного представители АО «ЕИРЦ ЛО» считают, что реализация проекта Единого информационно-расчетного центра реализуется на законных основаниях и положительно влияет на устойчивость региональной системы предоставления жилищно-коммунальных услуг, что позволяет достигать заявленных целей и задач в полном объеме.

## **2. По мнению АО «ЕИРЦ ЛО», предмет рассматриваемого заявления и, соответственно, нарушения не входят в компетенцию антимонопольного органа.**

Представители АО «ЕИРЦ ЛО» сообщили, что рассмотрев материалы аналогичных дел, рассмотренных территориальными управлениями ФАС России в других регионах, в том числе «прошедших во всех судебных инстанциях», считают, что данные решения вынесены с нарушением норм материального и процессуального права.

Так в соответствии со статьей 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие основные функции:

- обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства;
- выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения.

Согласно статье 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из

настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона, а именно: отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В свою очередь, статьей 4 ЖК РФ предусмотрено, что отношения по поводу внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги регулируются жилищным законодательством.

Статьей 20 ЖК РФ предусмотрено осуществление государственного жилищного надзора в целях предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Частью 2 статьи 20 ЖК РФ установлено, что государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подп. «а» п. 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 (ред. от 29.10.2014), предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к:

- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;

- порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, и договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО» возможное нарушение АО «ЕИРЦ ЛО» и управляющей организацией ООО «УК ЖКХ» норм жилищного законодательства о порядке внесения платежей за жилое помещение и коммунальные услуги не может вести к нарушению антимонопольного законодательства, и подлежит установлению органами государственного жилищного надзора в соответствии с нормами жилищного законодательства.

### **3. По мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», в деятельность конкуренции.**

**АО «ЕИРЦ ЛО» отсутствует ограничение**

Так, представители АО «ЕИРЦ ЛО» отмечают, что в соответствии с п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией признается 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 п. 1 ч. 4 ст. 11 Закона о защите конкуренции запрещаются иные соглашения между хозяйствующими субъектами (за исключением «вертикальных» соглашений, которые признаются допустимыми в соответствии со ст. 12 настоящего Закона), если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены, в частности, соглашения:

- о навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора

(необоснованные требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить;

- договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования.

Проанализировав вышеперечисленные нормы права, представители АО «ЕИРЦ ЛО» считают, что необходимыми элементами, подлежащими установлению, для вменения хозяйствующему субъекту нарушения п. 1 ч. 4 ст. 11 Закона о защите конкуренции, являются:

- наличие соглашения (договора), в результате которого контрагенту, а не любому другому лицу, происходит навязывание;
- условия договора должны быть невыгодными для контрагента этого договора, или они не должны относиться к предмету договора;
- соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции, т.е. к последствию, указанному в пункте 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

По мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», из Определения Ленинградского УФАС России 16.05.2016 № О/02/59 следует, что в качестве нарушения вменяется заключение АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» договора на организацию комплекса работ по расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, которое привело к навязыванию собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные управляющей организацией жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет АО «ЕИРЦ ЛО».

Навязывание, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», предполагает ситуацию, при которой хозяйствующим субъектом в отношениях с контрагентами предлагается модель взаимодействия выгодная для хозяйствующего субъекта и невыгодная для контрагентов, и хозяйствующий субъект отказывается от взаимодействия на иных условиях.

Кроме того, представители АО «ЕИРЦ ЛО» отмечают, что одним из базовых принципов гражданского законодательства РФ является принцип свободы договора (ст. 1, ст. 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации, далее ГК РФ), и по общему правилу хозяйствующие субъекты самостоятельно определяют условия, на которых они готовы заключить договор.

В целях отнесения соглашения между хозяйствующими субъектами к соглашениям о навязывании антимонопольным органом должны быть установлены обстоятельства, свидетельствующие о нарушении требований ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). То есть, должно быть установлено, что соглашение повлекло или могло повлечь ограничение договорной свободы участников соответствующего товарного рынка, и как именно проявилось ограничение договорной свободы (какие именно невыгодные или не относящиеся к предмету договора условия были навязаны).

При этом антимонопольное законодательство запрещает навязывание невыгодных условий лишь в случаях доминирования на товарном рынке, заключения антиконкурентного соглашения, осуществления антиконкурентных согласованных действий, то есть в ситуациях, когда контрагенты ограничены в возможности обратиться за более выгодными условиями к конкурентам хозяйствующего субъекта.

С учетом специфики жилищных правоотношений, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», конкурентами хозяйствующего субъекта - управляющей организации ООО «УК ЖКХ» являются иные участники рынка управления многоквартирными домами.

Согласно п. 2. ст. 164 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме,
- управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом,
- управление управляющей организацией.

Согласно пункту 3 статьи 161 ЖК 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.

Тем самым, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», права собственника помещения в части соблюдения норм действующего антимонопольного законодательства, под которыми подразумевается право выбора на конкурентной основе услуги по управлению многоквартирным домом, реализованы путем выбора способа управления жилым домом, а также выбора организации, которая оказывает услуги по эксплуатации жилого фонда.

Таким образом, представители АО «ЕИРЦ ЛО» считают, что право собственника помещения на выбор именно в конкурентной среде (на рыночных принципах) согласно п.7 ст.4 Закона о защите конкуренции не нарушено агентским договором, заключенным между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» после завершения процедуры отбора управляющей организации в конкурентной среде.

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

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания, содержащий согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень 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; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Управляющая организация самостоятельно определяет правила при выполнении обязанностей по управлению многоквартирным домом.

Представители АО «ЕИРЦ ЛО» считают, что в компетенцию общего собрания собственников жилых помещений в соответствии с действующим законодательством входит ограниченный набор вопросов, изложенных в ЖК РФ.

После реализации своих полномочий данный орган не может собой подменять исполнительный орган юридического лица, к компетенции которого относится совершение хозяйственных сделок, направленных на исполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Таким образом, представители АО «ЕИРЦ ЛО» считают, что в соответствии с общими нормами действующего законодательства заключение сделок, связанных с хозяйственной деятельностью юридического лица относится к компетенции его исполнительного органа. Учитывая, что делегирование полномочий по осуществлению функций на основании агентского договора, в том числе по приему денежных средств, относится к его исключительной компетенции, соответственно, прием платежей с указанием расчетного счета Агента - АО «ЕИРЦ ЛО» согласно заключенному гражданско-правовому договору является правомерным.

Идея заключения агентского договора между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ», со слов представителей АО «ЕИРЦ ЛО», была осуществлена в целях привлечения специализированной организации на условиях аутсорсинга для выполнения некоторых производственных процессов, а именно: осуществления расчетов и сбора средств, уплачиваемых собственниками помещений многоквартирных домов за услуги, оказываемые ООО «УК ЖКХ».

При этом организации, оказывающие обеспечивающие услуги по агентскому договору не могут рассматриваться как организации, оказывающие основные услуги, поскольку по данному договору они не принимают на себя обязательства, связанных с оказанием основных (в данном случае — жилищно-коммунальных) услуг вместо своего контрагента.

Реализация агентского договора, заключенного между ООО «УК ЖКХ» и АО «ЕИРЦ ЛО», по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», не предусматривает заключения каких-либо договоров АО «ЕИРЦ ЛО» с собственниками помещений в многоквартирных домах, а также оказание АО «ЕИРЦ ЛО» собственникам помещений в многоквартирных домах каких-либо услуг.

Согласно пункту 2 статьи 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. Таким образом, обязательство возникает между должником и кредитором в силу оснований, определенных п. 2 ст. 307 ГК РФ.

Представители АО «ЕИРЦ ЛО» отмечают, что в данном случае отсутствуют основания, предусмотренные ГК РФ, для возникновения обязательств собственников помещений в многоквартирных домах перед АО «ЕИРЦ ЛО», в том числе нет договора на оказание каких-либо услуг непосредственно собственникам помещений.

При этом обязательство предусматривает обязанность должника совершить в пользу кредитора определенные действия и право кредитора требовать от должника исполнения обязательства. Право требовать у собственников помещений многоквартирных домов платы за жилищно-коммунальные услуги может возникнуть только в случае заключения договора и оказания им соответствующих услуг. В связи с тем, что АО «ЕИРЦ ЛО» не осуществляет деятельность на рынке управления многоквартирными домами, не имеет договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирных домах и не оказывает эти услуги, у собственников помещений многоквартирных домов не может возникнуть обязательство перед АО «ЕИРЦ ЛО» по оплате ему жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, АО «ЕИРЦ ЛО» оказывает услуги ООО «УК ЖКХ», а не собственникам помещений многоквартирных домов, и какие-либо обязательства собственников помещений многоквартирных домов перед АО «ЕИРЦ ЛО» не возникают.

Поскольку собственники помещений в многоквартирных домах находятся в договорных отношениях с ООО «УК ЖКХ», оплата за оказанные ООО «УК ЖКХ» услуги собирается по поручению ООО «УК ЖКХ» через банковский счет АО «ЕИРЦ ЛО» с дальнейшим перечислением на банковский счет ООО «УК ЖКХ». При этом указанные средства являются собственностью ООО «УК ЖКХ» и учитываются АО «ЕИРЦ ЛО» обособленно от собственных средств в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Тем самым, передавая денежные средства через АО «ЕИРЦ ЛО» собственники помещений многоквартирных домов рассчитываются за жилищно-коммунальные услуги с ООО «УК ЖКХ». В указанном случае обязательства

собственников помещений по внесению управляющей организации платы считаются исполненными с момента поступления платежей организации, уполномоченной этой управляющей организацией на осуществление сбора и перечисление платежей, т.е. АО «ЕИРЦ ЛО».

Агентский договор заключенный между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ», по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», не содержит условий, выполнение которых могло бы повлечь изменение условий действующих договоров управления многоквартирными домами, заключенных между ООО «УК ЖКХ» и собственниками помещений многоквартирных домов, и/или понуждение собственников помещений многоквартирных домов к заключению каких-либо договоров с нарушением их прав на свободу договора.

Заключение указанного договора, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», не изменило объем услуг, оказываемых ООО «УК ЖКХ» собственникам помещений в многоквартирных домах по договору управления многоквартирным домом. Агентский договор не содержит положений, что ООО «УК ЖКХ» прекратит осуществление полностью или частично своих договорных обязательств перед собственниками или нанимателями жилых помещений многоквартирных по оказанию жилищно-коммунальных услуг.

В случае, когда осуществление экономически значимых действий организацией влечет затраты, превышающие затраты на привлечение третьих лиц на условиях аутсорсинга, использование услуг последних ставится объективно выгодным и для организации, и для его клиентов.

Представители АО «ЕИРЦ ЛО» особо отмечают, что заключенный между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» агентский договор не содержит никаких необоснованных требований к контрагентам по передаче финансовых средств: денежные средства, поступающие от собственников помещений многоквартирных домов за оказанные ООО «УК ЖКХ» на основании договора управления многоквартирным домом жилищно-коммунальные услуги не поступают в собственность АО «ЕИРЦ ЛО», а являются собственностью ООО «УК ЖКХ» и после соответствующего учета по лицевым счетам граждан в качестве оплаты услуг ООО «УК ЖКХ» перечисляются последнему в полном объеме.

Таким образом, представители АО «ЕИРЦ ЛО» убеждены, что заключенный между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» агентский договор не мог ограничить соперничество хозяйствующих субъектов на рынке управления многоквартирными домами и возможность участников рынка управления многоквартирными домами осуществлять на нем самостоятельные действия, а также не мог создать возможность влияния каких-либо его участников в одностороннем порядке на рынок управления многоквартирными домами.

#### **4. По мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», деятельность АО «ЕИРЦ ЛО» не нарушает порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги предусмотренный ЖК РФ.**

Так представители АО «ЕИРЦ ЛО» отмечают, что соответствии с частью 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Обязательство собственников помещений в многоквартирном доме по оплате жилищно-коммунальных услуги управляющей компании, предусмотренное частью 7 статьи 155 ЖК РФ, возникает в связи с заключением между собственником помещений в многоквартирном доме и управляющей компанией договора управления многоквартирным домом.

Договор на оказание услуг по управлению многоквартирными домами является гражданско-правовой сделкой. В связи с этим, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», для его исполнения стороны могут использовать любые возможности, предусмотренные гражданским законодательством РФ. Осуществление действий, прямо не запрещенных законом, не может считаться нарушением.

ЖК РФ устанавливает, что собственники помещений платят за жилищно-коммунальные услуги управляющей компании, то есть определяет лицо, перед которым денежное обязательство собственника по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги будет считаться исполненным, но по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», не определяет, каким способом плата должна вноситься управляющей компании. Исходя из этого, АО «ЕИРЦ ЛО» считает, что при отсутствии в договоре управления многоквартирным домом ограничений, управляющая компания может использовать любой не запрещенный законодательством способ сбора денежных средств, причитающихся ей за оказанные услуги.

При этом часть 15 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет право исполнителей жилищно-коммунальных услуг осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений с участием своих представителей, которые, в свою очередь, вправе осуществлять указанные расчеты и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.



Таким образом, привлечение платежных агентов, по мнению представителей АО «ЕИРЦ ЛО», не может являться нарушением жилищного законодательства.

Представитель ООО «УК ЖКХ» пояснил, что 22.01.2016 в адрес управляющей компании поступило представление Бокситогорской городской прокуратуры, в соответствии с которым на ООО «УК ЖКХ» была возложена обязанность исключить нарушения жилищного и антимонопольного законодательства выразившегося в навязыванию собственникам помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные данной управляющей организации жилищно-коммунальные услуги на счет АО «ЕИРЦ ЛО».

В связи с этим, ООО «УК ЖКХ» направило письмо о расторжении вышеуказанный договора, однако база данных по начисленным платежам АО «ЕИРЦ ЛО» не была передана на момент заседания Комиссии.

**Кроме того, представитель ООО «УК ЖКХ» особо отметил, что ранее деятельность по расчету платежей для ООО «УК ЖКХ» осуществляло ООО «Жилкомсервис», однако получателем платежа в квитанциях собственников помещений значилось именно ООО «УК ЖКХ».** Более того представитель ООО «УК ЖКХ» пояснил, что стоимость услуг по договору между ООО «Жилкомсервис» и ООО «УК ЖКХ» была существенно ниже и составляла почти **половину стоимости данной услуги** предоставляемой АО «ЕИРЦ ЛО».

Заслушав позицию сторон, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к выводу о необходимости получения дополнительных материалов и сведений. Определением от 08.07.2016 № О/02/86 рассмотрение дела № 15-02-А/16 было назначено на 09.08.2016. Кроме того, указанным Определением Ленинградское УФАС России обязало АО «ЕИРЦ ЛО» представить следующие документы и сведения:

- Схему взаимодействия между АО «ЕИРЦ ЛО», ООО «УК ЖКХ», собственниками помещений, ресурсоснабжающими организациями, пунктами приема платежей (банки, Почта РФ и т.д.), с указанием взимаемых комиссий, схематичным изображением движения денежных потоков и пояснений к схеме;
- Копию письма, направленного ООО «УК ЖКХ» в адрес АО «ЕИРЦ ЛО» о расторжении договора, с приложением ответа на данное письмо;
- В случае отсутствия информации указанной в пункте 3.2, представить подробные письменные пояснения о причинах отсутствия данных документов;
- Письменную позицию о возможности (невозможности) расторжения договора (в соответствии с пунктом 9.3 агентского договора, заключенного между Ответчиками);
- Копии жалоб собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», на действия АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением ответов на данные жалобы за весь период договорных отношений между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ»;
- Реестр расторгнутых договоров между АО «ЕИРЦ ЛО» и управляющими организациями (в том числе ТСЖ) на территории Ленинградской области, с указанием причин расторжения договоров;
- Сведения о прибыльности или убыточности агентского договора заключенного между ответчиками, с приложением экономических расчетов.

Указанным Определением Ленинградское УФАС России обязало ООО «УК ЖКХ» представить следующие документы и сведения:

- Копию письма (уведомления), направленного в адрес АО «ЕИРЦ ЛО» о расторжении договора, с приложением подтверждающих отправку и получение (адресатом) документов;
- Копии жалоб собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», на действия АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением ответов на данные жалобы за весь период договорных отношений между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ», в том числе ответы, полученные от АО «ЕИРЦ ЛО»;
- Письменную позицию о возможности (невозможности) расторжения договора (в соответствии с пунктом 9.3 агентского договора, заключенного между Ответчиками);
- Сведения об экономической целесообразности заключения договора с АО «ЕИРЦ ЛО», с приложением экономических расчетов.

08.08.2016 на заседание Комиссии Ленинградского УФАС России стороны по делу явились.

Позиции сторон, изложенные ранее, не изменились.

**В результате проведенного анализа материалов, полученных в ходе выездной проверки АО «ЕИРЦ ЛО», проведения**

**анализа состояния конкуренции на рынке по управлению многоквартирными домами (имеется в материалах дела), дополнительной информации и документов, представленных по запросам, иных материалов антимонопольного дела Комиссией Ленинградского УФАС России установлено следующее.**

Ленинградское УФАС России, в соответствии с письмом Прокуратуры Ленинградской области от 02.12.2015 № 7-32-2015, приняло участие в проверке, проводимой Прокуратурой Ленинградской области, деятельности АО «ЕИРЦ ЛО».

Вышеуказанная проверка проходила 08.12.2015 года по фактическому адресу проверяемой организации – Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны д. 112, корпус 2И, БЦ «Вант».

По итогам проверки специалист Ленинградского УФАС России установил следующее.

АО «ЕИРЦ ЛО» была учреждена в соответствии с Распоряжение Правительства Ленинградской области от 25 июня 2013 г. № 269-р. Декларируемая цель создания данной организации – создание единой социально ориентированной системы начисления и сбора платежей за предоставляемые населению жилищно-коммунальные услуги и обеспечения прозрачности проведения расчетов с поставщиками услуг на территории Ленинградской области. Начиная с марта 2015 года, организация начала активно заключать агентские договоры с управляющими организациями на территории Ленинградской области.

В соответствии с частью 2 статьи 1 ГК РФ граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. В соответствии с частью 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Согласно части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции, указанный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели. Согласно пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции. К таким соглашениям могут быть отнесены, в частности, соглашения о навязывании контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованные требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования).

В силу пункта 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет 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.

Согласно части 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

При этом частью 15 статьи 155 ЖК РФ предусмотрена возможность участия платежных агентов и банковских

платежных агентов, которые не являются стороной договорных отношений между управляющей организацией и собственниками жилых помещений, при осуществлении расчетов и при взимании платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно пункту 3 статьи 2 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее - Закон о платежных агентах) платежным агентом является юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц. Платежным агентом является оператор по приему платежей либо платежный субагент.

В соответствии с частями 14, 15 статьи 4 Закона о платежных агентах платежный агент при приеме платежей обязан использовать специальный банковский счет (счета) для осуществления расчетов и сдавать в кредитную организацию полученные от плательщиков при приеме платежей наличные денежные средства для зачисления в полном объеме на свой специальный банковский счет (счета).

Частью 4 статьи 8 Закона о платежных агентах установлено, что прием платежей без зачисления принятых от физических лиц наличных денежных средств на специальный банковский счет, указанный в частях 14 и 15 статьи 4 указанного закона, а также получение поставщиком денежных средств, принятых платежным агентом в качестве платежей, на банковские счета, не являющиеся специальными банковскими счетами, указанными в части 18 статьи 4 Закона о платежных агентах, не допускаются.

Таким образом, по смыслу ЖК РФ денежные средства от потребителей жилищно-коммунальных услуг должны поступать:

- на счет исполнителя коммунальных услуг;
- на счет ресурсоснабжающей организации (в случае принятия собственниками жилых помещений в многоквартирных домах соответствующего решения). При этом денежные средства могут поступать на счета исполнителя коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организации либо непосредственно, либо через специальный счет платежного агента, либо через счет банковского платежного агента.

Комиссией были проанализированы стандартные платежные квитанции АО «ЕИРЦ ЛО» выставляемые в адрес физических лиц. В данных квитанциях АО «ЕИРЦ ЛО» значилось не агентом, а получателем платежа, что не соответствует жилищному законодательству РФ.

Указанным соглашением АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» произвольно установили иной порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, противоречащий установленному ЖК РФ, тем самым в одностороннем порядке, без волеизъявления собственников, определив общие условия обращения товара на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции является признаком ограничения конкуренции.

Заключение указанного соглашения, фактически привело к навязыванию собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные услуги на счет АО «ЕИРЦ ЛО», так как порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, как существенное условие договоров управления многоквартирным домом, был изменен без воли собственников помещений многоквартирных домов.

Таким образом, довод представителей АО «ЕИРЦ ЛО», о том, что договор между управляющей организацией и АО «ЕИРЦ ЛО» не может касаться интересов собственников, а также, тот факт, что управляющая компания может делегировать полномочия по сбору и расщеплению платежей является несостоятельным.

**Довод представителей АО «ЕИРЦ ЛО» о том, что у жителей осталась возможность оплаты непосредственно в кассу ООО «УК ЖКХ» также признается комиссией несостоятельным, по следующим основаниям.**

Так, наличие альтернативного способа оплаты не исключает факта нарушения пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции и не является надлежащим основанием для признания допустимыми соглашений между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ», которые приводят к навязыванию собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении у указанных управляющих организаций, необоснованных условий о перечислении денежных средств за оказанные указанными управляющими организациями жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет АО «ЕИРЦ ЛО».

Более того, указанный довод лишь дополнительно свидетельствует о наличии фактической возможности у ООО «УК ЖКХ» самостоятельно осуществлять прием платежей за оказанные им жилищно-коммунальные услуги и отказать от самостоятельного осуществления при наличии такой возможности указанных действий путем включения в отношения, связанные с расчетом за жилищно-коммунальные услуги, самостоятельного субъекта со своим расчетным счетом - излишнего посредника, не предусмотренного действующим жилищным законодательством.

**Довод АО «ЕИРЦ ЛО» о том, что указанное нарушение не может быть предметом рассмотрения антимонопольным органом, а также довод о том, что в действиях АО «ЕИРЦ ЛО» отсутствует ограничение конкуренции Комиссией Ленинградского УФАС России отклонятся по следующим основаниям.**

Согласно пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами, если установлено, что такие соглашения приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

К таким соглашениям могут быть отнесены, в частности, соглашения о навязывании контрагенту условий договора, не выгодных для него или не относящихся к предмету договора (необоснованное требование о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе, имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товаров, в которых контрагент не заинтересован, и другие требования).

Таким образом, указанной нормой Закона о защите конкуренции установлен запрет в отношении соглашений между хозяйствующими субъектами, действующими на разных товарных рынках (не между конкурентами), которым взаимовыгоден итог такого соглашения, также данная норма не указывает, в пользу кого может быть предъявлено необоснованное требование передачи контрагентом финансовых средств или иного имущества, и, наконец, такое требование должно противоречить закону или условиям заключенного договора с контрагентом. Ограничение же конкуренции происходит именно на том товарном рынке, на котором существуют гражданские отношения между одним из хозяйствующих субъектов, участвующим в соглашении, и его контрагентом (потребителем товара), которому должны впоследствии навязываться невыгодные условия договора.

При этом реализация такого соглашения может производиться непосредственно как всеми участниками соглашения, так и одним из его участников, при бездействии остальных. В соответствии с пунктом 17 статьи 4 данного Закона признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации. В пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

Согласно пункту 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Из анализа правовых норм, содержащихся в пункте 18 статьи 4 Закона о защите конкуренции и пункте 1 статьи 420 ГК РФ, следует, что соглашение и договор, указанные в вышеуказанных нормах, не идентичны понятиям, приведенным в пункте 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции. Так, по данной статье Закона о защите конкуренции в предмет доказывания по делу о нарушении антимонопольного законодательства применительно к обстоятельствам данного дела входит факт навязывания контрагенту условий договора, не выгодных для него или не относящихся к предмету договора и другие требования, приводящие к ограничению конкуренции. Следует учитывать, что управляющие компании действуют не своих интересах, а в интересах жильцов, поэтому в данном случае физические лица являются контрагентами по агентским договорам.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Вышеуказанные выводы, подтверждаются Постановлением Арбитражного суда Центрального округа по делу № А14-7626/2015, в котором была поддержана позиция антимонопольного органа. Предметом судебного разбирательства является решение Воронежского УФАС России, которым соглашение между управляющими компаниями и аналогичным расчетным центром было признано незаконным и нарушающим требования пункта 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, вывод о том, что аналогичные соглашения являются нарушением пунктом 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции содержится в Определении Верховного Суда от 27.01.2015 № 310-КГ14-9029.

**Довод представителей АО «ЕИРЦ ЛО», что реализация проекта несет выгоду всем субъектам жилищно-коммунальной сферы рассмотрен Комиссией Ленинградского УФАС России и не подтверждается фактическими**

## обстоятельствами дела.

Согласно вышеизложенной позиции Ленинградского УФАС России соглашение, нарушающее антимонопольное законодательство, вне зависимости от намерений сторон, является нарушением законодательства Российской Федерации.

1. Кроме того, на заседании Комиссии неоднократно было заявлено о ненадлежащем качестве оказания услуг со стороны АО «ЕИРЦ ЛО» для собственников многоквартирных домов, что подтверждается неточностями в расчетах начисления коммунальных платежей (информация имеется в материалах дела).

2. Помимо вышеизложенного, материалами дела подтверждается, что оказание услуг второму участнику соглашения, также, предоставлялось некачественно. Так, ООО «УК ЖКХ» отмечало, что перечисления денежных средств жильцов со счета АО «ЕИРЦ ЛО» в адрес ООО «УК ЖКХ» происходят с задержками. Кроме того в материалах дела имеются многочисленные письма ООО «УК ЖКХ» в адрес АО «ЕИРЦ ЛО» с просьбой о предоставлении информации о собственниках помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК ЖКХ», которые имеют задолженность перед управляющей компанией, однако согласно пояснениям представителя ООО «УК ЖКХ» ответ на данные письма давался с задержкой, некоторые письма остались без ответа.

Более того, доводы, ООО «УК ЖКХ» о том, что стоимость услуги предоставляемой АО «ЕИРЦ ЛО» по сравнению с аналогичной услугой ООО «Жилкомсервис» значительно выше и, при этом договор между ООО «УК ЖКХ» и ООО «Жилкомсервис» был заключен с соблюдением норм действующего законодательства, являются состоятельными и подтверждаются материалами дела.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что соглашение между АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» нарушает антимонопольное законодательство.

На основании вышеизложенного, Комиссия считает, что доводы Ответчиков об отсутствии в их действиях нарушения антимонопольного законодательства являются несостоятельными и приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия АО «ЕИРЦ ЛО» и ООО «УК ЖКХ» по пункту 1 части 4 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

Г.Н. Коннов

Члены Комиссии:

Р.А. Абейдуллин

О.В. Компаниец