

РЕШЕНИЕ по делу № 502-11-А

г. Пермь

Резолютивная часть решения оглашена 19 сентября 2011 года

В полном объеме решение изготовлено 03 октября 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: <...>, рассмотрев дело № 502-11-А по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Управляющая компания «Моторостроитель» (далее по тексту – ООО «УК «Моторостроитель») в части осуществления деятельности по выставлению счетов на оплату, в том числе коммунальных услуг, без соответствующих правовых оснований, которая может причинить убытки ООО «Управляющая компания - Урал» (далее по тексту – ООО «УК - Урал») либо нанести ущерб его деловой репутации,

Заседания Комиссии состоялись:

12.09.2011 г.:

- в присутствии представителей ООО «УК «Моторостроитель» – <...>,
- в отсутствие представителя ООО «УК – Урал» (в материалах дела имеется доказательство надлежащего извещения ООО «УК – Урал» о времени и месте рассмотрения дела № 502-11-А, ходатайств об отложении рассмотрения дела № 502-11-А не поступало).

В заседании Комиссии объявлен перерыв до 19.09.2011 г.

19.09.2011 г.:

- в присутствии представителей ООО «УК «Моторостроитель» – <...>,
- в отсутствие представителя ООО «УК – Урал» (в материалах дела имеется доказательство надлежащего извещения ООО «УК – Урал» о времени и месте рассмотрения дела № 502-11-А).

УСТАНОВИЛА:

В Пермское УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания – Урал» (далее по тексту – ООО «УК – Урал» (вх. № 13252-10 от 14.10.2010 г.) о наличии признаков недобросовестной конкуренции в действиях ООО «Управляющая компания «Моторостроитель» (далее по тексту – ООО «УК «Моторостроитель»).

ООО «УК-Урал» и ООО «УК «Моторостроитель» осуществляют деятельность на рынке управления эксплуатацией жилого фонда. При этом указанный вид деятельности эти хозяйствующие субъекты осуществляют на территории Свердловского района г. Перми. Следовательно, ООО «УК-Урал» и ООО «УК «Моторостроитель» являются конкурентами на указанном рынке.

Суть заявления. 15 декабря 2008 года ООО «УК – Урал» заключило договор управления многоквартирным жилым домом по ул. Гусарова, 18а г. Перми. За период управления соглашений о расторжении договоров с собственниками жилых помещений заключено не было, как и не было обращений собственников в суд с заявлением о расторжении договоров в связи с существенным нарушением условий заключенных договоров.

С сентября 2009 г. по январь 2010 г. в жилом доме, находящемся в управлении ООО «УК – Урал» по адресу: г. Пермь, ул. Гусарова, 18а, появились квитанции на оплату коммунальных услуг, выставяемые ООО «УК «Моторостроитель», как полагает заявитель, без соответствующих правовых оснований.

ООО «УК «Урал» считает, что подобные действия со стороны ООО «УК

«Моторостроитель» содержат признаки недобросовестной конкуренции, поскольку нарушают действующее законодательство в части порядка расторжения договоров управления многоквартирными жилыми домами, выполняются с целью получения преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности и могут причинить убытки ООО «УК - Урал».

На заседаниях Комиссии представители ООО «УК «Моторостроитель» нарушения антимонопольного законодательства не признали, но факт выставления квитанций на оплату услуг, в том числе коммунальных, собственникам помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Гусарова, 18а, подтвердили. Указали, что фактически осуществляли управление домом на основании решения общего собрания собственников помещений, по результатам которых был заключен договор управления, а также договоры с ресурсоснабжающими организациями. Тем не менее, в настоящее время ООО «УК «Моторостроитель» осуществляет возврат денежных средств по заявлениям собственников указанного дома, квитанции в настоящее время не выставляются. Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства - ООО «УК «Моторостроитель» Комиссия пришла к следующим выводам.

ООО «УК – Урал» зарегистрировано 26.12.2007 г. за ОГРН 1075904024767. Целью деятельности ООО «УК – Урал» является управление эксплуатацией жилого фонда. ООО «УК «Моторостроитель» также зарегистрировано в качестве юридического лица 29.01.2008 г. за ОГРН 1085904001347. Основным видом деятельности ООО «УК «Моторостроитель» является управление эксплуатацией и эксплуатация жилого фонда.

Оба Общества являются хозяйствующими субъектами в понимании ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку это коммерческие организации, основной целью которых является извлечение прибыли (ч. 1 ст. 50 ГК РФ).

Указанные хозяйствующие субъекты осуществляют деятельность на территории Свердловского района г. Перми, следовательно, являются конкурентами на рынке управления эксплуатацией жилого фонда в пределах Свердловского района г. Перми.

15.12.2008 г. между собственниками многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Гусарова, 18а, был заключен договор управления № 40-У с ООО «УК - Урал» сроком действия по 31.12.2011 г. с возможностью последующей пролонгации.

В целях надлежащего исполнения обязательств по заключенному договору управления ООО «УК – Урал» заключило договоры на поставку услуг, в том числе коммунальных.

Кроме того, в материалы дела представлены доказательства осуществления работ на указанном доме, в частности по текущему ремонту общедомового имущества.

Таким образом, выставление ООО «УК – Урал» квитанций на оплату услуг, в том числе коммунальных, является правомерным.

При этом представители ООО «УК «Моторостроитель» указывают на то, что собственниками многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. Гусарова, 18а, было проведено общее собрание, на котором было принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК – Урал» и заключении договора управления с ООО «УК «Моторостроитель». При этом ООО «УК «Моторостроитель» также были заключены дополнительные соглашения с ресурсоснабжающими

организациями на включение спорного дома для поставки коммунальных ресурсов. Исходя из этого ООО «УК «Моторостроитель» начало выставление квитанцией на оплату услуг, в том числе коммунальных.

При этом Комиссия по рассмотрению дела № 502-11-А указывает на следующее. Согласно ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, и выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

В протоколе общего собрания указано, что односторонний отказ собственников от исполнения условий договора управления связан с ненадлежащим исполнением ООО «УК - Урал» условий договора. Однако доказательств ненадлежащего исполнения договоров управления со стороны ООО «УК - Урал» Комиссии по рассмотрению дела № 502-11-А не представлено.

Из содержания Протокола общего собрания собственников жилых помещений следует, что ранее собственниками уже выбрана форма управления домом в виде управления управляющей организацией и данная форма управления домом не изменилась.

Согласно пункту 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (пункт 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

По требованию одной из сторон договор в силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Расторжение договора влечет за собой прекращение обязательств сторон (статья

453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из анализа раздела 5 договоров управления № 40-У от 15.12.2008 г., заключенного между ООО «УК – Урал» и собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. ул. Гусарова, 18а, срок действия договора определен сторонами по 31.12.2011 года.

В соответствии с пунктом 5.2. указанного договора он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении или о заключении нового договора.

При этом во исполнение взятых на себя обязательств по договорам управления ООО «УК – Урал» выполняло работы по спорным домам по поступающим заявкам, оплачивало выставленные счета-фактуры по полученным ресурсам, что подтверждается соответствующими платежными документами.

Таким образом, Комиссией установлено и материалами дела подтверждается, что фактически услуги по управлению спорным домом осуществляет ООО «УК - Урал», поэтому только названная управляющая организация вправе выставять собственникам помещений указанного дома квитанции на оплату услуг, в том числе коммунальных.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В силу п. 9 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия хозяйствующих субъектов, которые одновременно соответствуют нескольким условиям, а именно: направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречат требованиям законодательства РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или способны причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации признаются недобросовестной конкуренцией.

Осуществление ООО «УК «Моторостроитель» деятельности по выставлению квитанций на оплату услуг, в том числе коммунальных, без соответствующих правовых оснований является недобросовестной конкуренцией.

Таким образом, указанные действия ООО «УК «Моторостроитель» соответствуют условиям, необходимым для квалификации всех действий в качестве недобросовестной конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению дела № 502-11-А представителями ООО «УК «Моторостроитель» представлены документальные доказательства прекращения выставления квитанций на оплату услуг, в том числе коммунальных, а также документы, подтверждающие возврат денежных средств плательщикам по выставленным квитанциям, что свидетельствует об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства в полном объеме.

Следовательно, Комиссия полагает возможным прекратить производство по делу № 502-11-А по основаниям, предусмотренным п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного и руководствуясь частью 1 статьи 14, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Управляющая компания «Моторостроитель» по выставлению квитанций на оплату услуг, в том числе коммунальных, собственникам многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Гусарова, 18а, в том числе в период с сентября 2009 г. по январь 2010 г. включительно, без соответствующих правовых оснований, актом недобросовестной конкуренции, запрещенным ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Производство по делу № 502-11-А в отношении ООО «Управляющая компания «Моторостроитель» прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Решение изготовлено в полном объеме 03 октября 2011 года.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.