

РЕШЕНИЕ по делу № 41 о нарушении антимонопольного законодательства
г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "12" сентября 2011г.

В полном объеме решение изготовлено "16" сентября 2011г.

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя А. Н. Плетешкова – заместителя руководителя Управления, В. В. Воробьева - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, А. А. Журавлева – главного специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства, Е. Н. Рединой – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства, по признакам нарушения ООО «Октябрьское ЖЭУ» (183025, г. Мурманск, ул. Тарана, 9) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в направлении «двойных» квитанций на оплату коммунальных услуг за май 2011 года собственникам многоквартирных домов: № 10 по ул. Полярные Зори, г. Мурманска, № 9, по ул. Шмидта, г. Мурманска, где в этот период функции управляющей компании выполняло ООО «Мурманская Жилищно-эксплуатационная компания» (183010, г. Мурманск, ул. Декабристов, д. 13А),

УСТАНОВИЛА:

ООО «Мурманская Жилищно-эксплуатационная компания» (далее по тексту – ООО «МЖЭК») обратилось в Мурманское УФАС России с заявлением в отношении ООО «Октябрьское ЖЭУ» по факту направления квитанций на оплату коммунальных услуг за май 2011 года жильцам многоквартирных домов, где в этот период, по мнению заявителя, функции управляющей компании выполняло ООО «МЖЭК». 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 либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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 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.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 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.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи 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.

Применительно к части 8.2 статьи 162 ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Из имеющихся в материалах дела протоколов (представленных ООО «МЖЭК» общего собрания собственников помещений домов: №10 по ул. Полярные Зори, г. Мурманска от 27.10.2010, №9, по ул. Шмидта, г. Мурманска от 27.01.2011 следует, что собственниками помещений многоквартирных домов произведена смена способа управления в многоквартирных домах, выбранной управляющей организацией является - ООО «МЖЭК»

В тоже время, согласно протоколам (представленным ООО «Октябрьское ЖЭУ») общего собрания собственников помещений домов: №10 по ул. Полярные Зори, г. Мурманска от 25.02.2011, №9 по ул. Шмидта, г. Мурманска от 13.11.2010, по спорным домам в качестве управляющей организации выбрано – ООО «Октябрьское ЖЭУ». В рассматриваемом случае собственники помещений многоквартирных домов №10 по ул. Полярные Зори, г. Мурманска 2011, №9 по ул. Шмидта, г. Мурманска, в судебном порядке не обжаловали спорные решения общих собраний по выбору способа управления.

Комиссия в ходе рассмотрения дела отметила, что протоколы, отражающие результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирными домами, сами по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договоров с прежней управляющей компанией.

Согласно пункту 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация, избранная на общем собрании собственниками жилья.

Как следует из материалов дела, в мае, 2011 года функции по управлению спорными многоквартирными домами фактически исполняло ООО «Октябрьское ЖЭУ». Данный факт подтверждается представленными договорами (с приложениями, изменениями в адресной программе) с ресурсоснабжающими организациями: договор теплоснабжения от 01.04.2010 № 2723 с ОАО «Мурманская ТЭЦ» (дополнение от 01.02.2011 – обслуживание д. 9 по ул. Шмидта, соглашение от 17.05.2011 о включении в адресную программу д. 10 по ул. Полярные Зори с 01.04.2011), договор от 01.04.2010 № 3032 энергоснабжения с ОАО «Колэнергосбыт» (счет-фактура МКЭ-3032/5 от 31.05.2011, счет-фактура МКЭ-3032/7 от 31.07.2011), договор на подачу питьевой воды и приему сточных вод с ГОУП «Мурманскводоканал» от 01.01.2010 № 1-187 (согласно дополнительного соглашения № от 28.01.2010 в адрес ресурсоснабжающей организации направлены уведомления о включении в адресную программу с 01.02.2011 дома №9 по ул. Шмидта, с 01.04.2011 дома №10 по ул. Полярные Зори), договоры и платежные документы на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию (содержанию) жилищного фонда и содержанию придомовых

территорий многоквартирных домов (с ООО «УК ЖилКомИнвест», ООО «СЭС», ММУП «ЕДДС 051», ООО «Орко-инвест», ООО «Вентиляция сервис», ООО «Теплосервис», ООО «Инженерный центр Лифтэксперт»

Таким образом, ООО «Октябрьское ЖЭУ» исполнялись договоры с ресурсоснабжающими организациями, выставлялись счета, счета-фактуры на оплату коммунальных услуг, производилась оплата предоставленных коммунальных услуг со стороны.

В процессе рассмотрения дела со стороны ООО «МЖЭК» в обоснование своих доводов были представлены следующие документы: договор с ОАО «Мурманская ТЭЦ» от 01.12.2010 № 2880 (без приложения адресной программы по спорным домам), договор с ООО «Вентиляция сервис» от 01.12.2010 № 47, с ООО «Теплосервис» от 01.01.2011 № 11-ВДСО, с ОАО «Коларегионэнергосбыт» от 17.02.2011 № 3229/МУ (на выпуск документов), с ООО «Инженерный центр Лифтэксперт» от 01.01.2011 №283, ООО «Центр дезинфекции» от 31.12.2010 №259, ООО «Мурманск-ЛифтЦентр» от 01.12.2010.

Однако указанные документы Комиссия не может принять доводы ООО «МЖЭК» в качестве доказательства фактического исполнения функций управляющей компании по спорным домам в период май 2011 года.

При указанных обстоятельствах Управление полагает, что ООО «Октябрьское ЖЭУ» выставляло квитанции на оплату коммунальных услуг за май 2011 года. Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция – любые действия хозяйствующих объектов (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. В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 указанного закона не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении производителей товара.

В рассматриваемом случае ООО «Октябрьское ЖЭУ» не создало угрозу неполучения ООО «МЖЭК» платежей за коммунальные услуги от собственников жилых помещений спорных домов, введенных в заблуждение в отношении хозяйствующего субъекта, действительно оказывающего услуги по управлению спорными многоквартирными домами в мае 2011 года.

Таким образом, антимонопольным органом не может вменяться ООО «Октябрьское ЖЭУ» недобросовестная конкуренция путем введения собственников помещений в заблуждение в отношении характера, способа, места осуществления управления жилым домом и наименования, места нахождения управляющей организации (производителя услуг).

При указанных обстоятельствах, в связи с отсутствием в действиях ООО «Октябрьского ЖЭУ» нарушения антимонопольного законодательства, рассмотрение дела № 41 подлежит прекращению.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1- 3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «Октябрьское ЖЭУ» отсутствие факта нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в направлении в мае 2011 года квитанций на оплату

коммунальных услуг собственникам помещений в жилых домах, расположенных в городе Мурманске по адресам: ул.Полярные Зори , 10, ул. Шмидта , 9

2. В связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях ООО «Октябрьское ЖЭУ» рассмотрение дела № 41 - прекратить.

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены Комиссии: В. В. Воробьев, А. А. Журавлев, Е. Н. Редина

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