

РЕШЕНИЕ

2 декабря 2011 года
Архангельск

г.

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

председатель Комиссии	Гниденко Л.М.	Заместитель руководителя Архангельского УФАС России ведущий специалист-эксперт
члены Комиссии	Шестакова Н.М.	отдела контроля рекламного законодательства
	Синебрюхова	старший специалист 1 разряда отдела контроля рекламного законодательства

рассмотрев дело № 03-04/57-2011-АМЗ по признакам нарушения

МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск»

163901 Архангельская область г. Новодвинск, ул. Солнечная 13,
корп. 1

части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

-в присутствии третьего лица – ООО «ТЭЧ Сервис» Степырева А.Н по доверенности от 28.04.2011,

-в отсутствии законных представителей МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск», надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения дела, в заседание Комиссии не явились, представителей по доверенности не направили.

УСТАНОВИЛА:

Архангельским УФАС России по заявлению МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск» рассмотрено дело № 03-04/37-2011 в отношении ООО «УК ТЭЧ Сервис» о признаках нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», суть нарушения, по мнению заявителя, сводилась к тому, что жители дома № 9 по ул. Мира были введены в заблуждение относительно лица реально осуществляющего функцию управляющей организации. Одновременно из материалов дела следовало, что в жилом доме по ул. Южная, 15 г. Новодвинске также выставляются двойные квитанции за жилищно-коммунальные услуги.

Письмом № 14/3481 от 14.09.2011 МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск» сообщило, что в первой декаде сентября 2011 года ООО «УК «ТЭЧ Сервис» осуществило распространение собственных платежных документов с назначением платежа «ЖКУ за август 2011» в отношении нанимателей и собственников

помещений в доме Южная, 15. В адрес Предприятия стали поступать многочисленные обращения жильцов этого дома с требованием запретить Обществу осуществлять данные действия и предоставить объяснения по поводу информации содержащейся в данных платежных документах, а именно жильцы требовали предоставить ответ на вопрос – на каком основании и каким образом у Общества появилась информация затрагивающая их личную жизнь (количество проживающих в квартире граждан, технические характеристики квартиры, вид вещного права, на котором принадлежит квартира жильцу, ФИО нанимателя или собственника). Жильцы утверждают, что данные сведения ими Обществу не передавались. Распространенные Обществом платежные документы содержат персональные данные, согласно ФЗ № 152 «О персональных данных» любые действия с персональными данными осуществляются операторами либо третьими лицами с согласия субъекта этих персональных данных.

Письмом Б\Н от 27.10.2011 МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск» сообщило, что на телеканале «ТНТ-Норд ТВ» в эфире телевизионной компании «Норд ТВ» вышла телепрограмма «Наше время», которая также была размещена для публичного просмотра и доступна неограниченному кругу лиц пользователей сети Интернет, на официальном сайте телевизионной компании «Норд ТВ» <http://tcnordtv.ru>. В телепрограмме был показан репортаж о встрече нескольких жильцов Южная, 15 с директором ООО «УК «ТЭЧ Сервис», который заявил, что плата за коммунальные услуги начисляется Обществом исходя из нормативов потребления, несмотря на наличие в помещениях дома индивидуальных приборов учета и призывал не вносить плату за жилье и коммунальные услуги Предприятию.

Данное дело возбуждено по инициативе управления.

Во исполнение определения о возбуждении дела № 57 письмом № 69 от 25.11.2011 ООО «УК «ТЭЧ Сервис» сообщило, что в период с 15.07.2011 по 28.07.2011 в доме по адресу г. Новодвинск ул. Южная, 15 проходило общее собрание собственников жилых помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования. По результатам собрания, оформленным протоколом № 1 от 29.07.2011, собственники жилых помещений с 01.08.2011 выбрали в качестве управляющей организации ООО «УК ТЭЧ-Сервис». 29.07.2011 ООО «УК «ТЭЧ Сервис» направило в адрес МУП «Жилкомсервис» письмо (исх. № 56) с уведомлением о результатах общего собрания и с просьбой о передаче технической документации и ключей от дома Южная, 15. По устному запросу МУП «Жилкомсервис» ООО «УК «ТЭЧ Сервис» повторно (исх. № 57) направило письмо о передаче технической документации и ключей от дома Южная, 15 с приложением копии протокола № 1 от 29.07.2011. Исполняя решение общего собрания собственников дома Общество приступило к управлению домом Южная, 15 с 01.08.2011, в сентябре жильцам были выставлены квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за август. Со стороны МУП «Жилкомсервис» МО Новодвинск» документация на дом была передана 16.11.2011. В настоящее время МУП «Жилкомсервис» продолжает выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг в доме Южная, 15.

Комиссия рассмотрела представленные материалы, пояснения сторон и установила следующие фактические обстоятельства дела:

Протоколом общего собрания собственников жилого дома Южная, 15 от 09.08.2007 выбран способ управления домом – управление управляющей организацией. В качестве управляющей организации выбрано МУП «Жилкомсервис» (97.05% голосов), утвержден объем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома. Утверждена форма проведения последующих собраний собственников – заочное голосование способом направления сообщений о проведении собраний собственников и иной информации для собственников помещений, решений общих собраний – доски объявлений. Приказом МУП «Жилкомсервис» от 26.09.2007 № 959-П и.о. директора фирмы «Жилищное хозяйство» с 01.10.2007 приказано приступить к управлению и обслуживанию дома Южная, 15, отделу по расчетам с населением с 01.10.2007 приказано уведомить граждан, проживающих Южная, 15 об установлении размера платы за содержание и ремонт. В 2007 году между собственниками дома № 15 по ул. Южная в г. Новодвинске и Предприятием заключен договор управления многоквартирным домом, сроком действия до 01.07.2008. За период управления соглашений о расторжении договоров с собственниками жилых помещений заключено не было, как не было обращений собственников в суд с заявлением о расторжении договоров в связи с существенным нарушением условий заключенных договоров.

В период с 15.07.2011 по 28.07.2011 собственниками многоквартирного дома Южная, 15 проведено заочное голосование, в ходе которого принято решение об отмене решения общего собрания собственников помещений от 09.08.2007 и о расторжении договора управления с управляющей организацией – МУП «Жилкомсервис» в силу невыполнения его условий со стороны Предприятия, данное решение является обязательным для всех собственников дома Южная, 15. Одновременно принято решение (86.2% голосов) о выборе новой управляющей организации – ООО «УК «ТЭЧ-Сервис» и утвержден договор управления многоквартирным домом. Решение собственников оформлено протоколом общего собрания от 29.07.2011. Согласно решению собственников, Общество должно приступить к управлению домом Южная, 15 с 01.08.2011, всем собственникам указанного дома в течение 30 дней после оглашения результатов голосования следовало заключить договоры управления с Обществом. По результатам заочного голосования между частью собственников и Обществом заключены договоры управления многоквартирным домом (в материалы дела представлены копии договоров). В заседании Комиссии представитель ООО «УК «ТЭЧ Сервис» пояснил, что на доме Южная, 15 осуществляются работы по текущему ремонту общедомового имущества (в частности замена входных дверей и дверей в подвальные помещения).

Протокол от 29.07.2011 общего собрания собственников дома Южная, 15 недействительным не признан.

Письмом № 56 от 29.07.2011 ООО «УК «ТЭЧ Сервис» в адрес МУП «Жилкомсервис» сообщило о проведенном общем собрании собственников жилых помещений Южная, 15 и его результатах и просило передать техническую документацию на дом, передать ключи от технических помещений, передать отчет о выполненных работах за три последних года. Одновременно просило заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов.

Письмом № 57 от 29.07.2011 в дополнение к письму № 56 Общество направило в

адрес МУП «Жилкомсервис» копию протокола № 1 от 29.07.2011 внеочередного собрания собственников Южная, 15.

Письмом № 02/3501 от 10.11.2011 МУП «Жилкомсервис» в адрес ООО «УК «ТЭЧ Сервис» направило техническую документацию на жилые многоквартирные дома ул. Южная, 15, ул. Южная, 19, ул. 50 лет Октября, 18, корпус 2, ул. Мира, 9.

Статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирного дома. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе и выбор способа управления домом.

В соответствии с ч.3 ст.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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу ч.10 ст.162 ЖК РФ управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Согласно п.1 ст.450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

На основании п.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. При этом односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом согласно п.8.2 ст.162 ЖК РФ возможен в случае, если управляющая организация не выполняет условия договора. Из решения общего собрания (протокол общего собрания от 29.07.2011) следует, что выбор иной управляющей компании связан с невыполнением его условий со стороны МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск (данное обстоятельство отображено в протоколе от 29.07.2011).

В соответствии с п.3 ст.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.

В силу п.9 ст.161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Согласно п.5 ст.162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем 1 год и не более чем 5 лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 ЖК РФ на срок не менее чем 1 год и не более чем 3 года.

В соответствии с п.8 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

По требованию одной из сторон договор в силу п.2 ст.450 ГК РФ может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; - в иных случаях, предусмотренных настоящим кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно п.1 ст.452 ГК РФ соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В силу п.2 ст.453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В соответствии с п. 10 ст.162 ЖК РФ 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.

Пунктами 8.1, 8.2 ст.162 ЖК РФ установлены особенности расторжения договора управления многоквартирным домом, а именно: предусмотрено, что 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 ЖК РФ, 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.

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.

Таким образом, толкование приведенных норм ст.162 ЖК РФ позволяет сделать вывод о том, что по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме договор управления многоквартирным домом при сохранении ранее выбранного способа управления, может быть расторгнут в случае ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору либо по истечении срока действия договора.

Согласно ЖК РФ Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами. 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. При этом собственники помещений в данном доме,

обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

МУП «Жилкомсервис МО Новодвинск» и ООО «УК ТЭЧ-Сервис» являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими приносящую доход деятельность на одном товарном рынке услуг по управлению жилыми домами в пределах географических границ г. Новодвинска Архангельской области. Услуги, оказываемые МУП «Жилкомсервис МО Новодвинск» и ООО «УК ТЭЧ-Сервис» являются взаимозаменяемыми, сравнимыми по функциональному назначению, качественным характеристикам и другим параметрам. Потребители (в данном случае жильцы многоквартирных домов) имеют возможность заменить услугу одного на услугу другого. Таким образом, МУП «Жилкомсервис МО Новодвинск» и ООО «УК ТЭЧ-Сервис» являются конкурентами, ограничивая своими самостоятельными действиями возможность каждого из них односторонне воздействовать на общие условия предоставления услуг на соответствующем товарном рынке. Таким образом, и МУП «Жилкомсервис» и ООО «УК ТЭЧ Сервис» осуществляют однородные виды деятельности на товарном рынке – управление эксплуатацией жилого фонда на территории г. Новодвинска Архангельской области, следовательно, являются конкурентами

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» - недобросовестная конкуренция - это любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц) которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации. Пункт 9 часть 1 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не ставит наличие факта недобросовестной конкуренции в зависимость от наступления или не наступления негативных последствий. Сами действия, направленные на получение преимуществ перед конкурентами, совершенные в установленной законом форме (в том числе путем распространения ложных сведений), уже образуют все необходимые признаки недобросовестной конкуренции. Таким образом, действия, составляющие

недобросовестную конкуренцию, имеют место независимо от того, насколько именно они повлияли на получение виновным преимуществ перед конкурентами.

Осуществление МУП «Жилкомсервис» деятельности по увеличению числа обслуживаемых домов без соблюдения установленного действующим законодательством порядка смены управляющих организаций является недобросовестной конкуренцией.

В силу пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации. В материалах дела имеются копии квитанций за август, сентябрь, октябрь 2011 года на оплату за жилищно-коммунальных услуг, выставляемых МУП «Жилкомсервис» жителям дома Южная, 15. Представитель ООО «УК «ТЭЧ Сервис» в заседании Комиссии также подтвердил, что Обществом жильцам дома Южная, 15 за август, сентябрь, октябрь 2011 года были выставлены квитанции на оплату жилищно-коммунальной услуги.

Согласно ст. 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Документальных доказательств прекращения выставления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также устранения последствий нарушения антимонопольного законодательства не представлено. Следовательно, оснований для прекращения производства по делу не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьями 48, 49, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия МУП «Жилкомсервис» по управлению жилым домом Южная, 15 г. Новодвинска Архангельской области без соблюдения установленного действующим законодательством порядка смены управляющих организаций, взиманию оплаты за предоставляемые услуги актом недобросовестной конкуренции, запрещенным частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать МУП «Жилкомсервис» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия или выдачи.

Резолютивная часть решения оглашена «2» декабря 2011

В полном объеме решение изготовлено «6» декабря 2011

ПРЕДПИСАНИЕ

2 декабря 2011 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии	Гниденко Л.М.	Заместитель руководителя управления; ведущий специалист-эксперт
член Комиссии	Шестакова Н.М.	отдела контроля рекламного законодательства; старший специалист 1 разряда
член Комиссии	Синебрюхова Л.И.	отдела контроля рекламного законодательства;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 2 декабря 2011 года по делу № 03-04/57-2011-АМЗ о нарушении МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск» (163901, Архангельская область, г. Новодвинск, ул. Солнечная, 13, корп.1) части 1 статьи 14 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. МУП «Жилкомсервис» МО г. Новодвинск» прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: в месячный срок со дня получения настоящего предписания прекратить выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений многоквартирного дома ул. Южная, 15
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Архангельское УФАС России до в срок **до 20 января 2012 года**.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Примечание: в случае невыполнения в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.