

РЕШЕНИЕ

по делу №52 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «21» января 2014г.

В полном объеме решение изготовлено «28» января 2014г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителя ООО УК «Наш дом» <...> по доверенности №21/05/2013 от 21.05.2013) и представителя ЗАО «Севжилсервис» <...> по доверенности от 17.01.2014, рассмотрев дело №52 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Закрытым акционерным обществом «Севжилсервис» (183038, г.Мурманск, ул.Инженерная д.6а, ИНН 5190156958) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступило заявление <...> и <...>, проживающих по адресу ул. Александрова д.30 корп.2 о направлении жильцам данного дома в период с декабря 2012 по марта 2013 квитанций на оплату коммунальных услуг от двух управляющих компаний (ЗАО «Севжилсервис» и ООО УК «Наш дом»). Из существа заявлений следует, что до 01.12.2012г. управление указанным многоквартирным домом осуществляла управляющая компания ЗАО «Севжилсервис». В последствии управление перешло к вновь избранной компании ООО УК «Наш Дом». Однако с декабря 2012г. по май 2013г. (на момент обращения) несмотря на то, что к управлению многоквартирным домом приступила новая управляющая компания, ЗАО «Севжилсервис» продолжило выставлять квитанции на оплату коммунальных услуг жильцам дома №30 по ул.Александрова. По мнению заявителей, ЗАО «Севжилсервис» своими действиями по взиманию платы с жильцов дома при отсутствии оснований для управления домом нарушило требования жилищного законодательства, а также допустило нарушение пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

По признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ЗАО «Севжилсервис» было возбуждено дело №52 о нарушении антимонопольного законодательства.

В результате рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме №30 корпус 2 по улице Александра г. Мурманска, проведенного 28.05.2008 года в форме заочного голосования, в качестве управляющей организации было выбрано ОАО «Севжилсервис» (в настоящее время – ЗАО «Севжилсервис», наименование изменено в связи со сменой типа акционерного общества). Заключен договор управления, согласно пункту 3.1.1 которого общество приступило к управлению 01.06.2008.

В октябре 2012 года собственниками помещений в указанном доме на общем собрании, проведенном в форме заочного голосования, было принято решение о расторжении договора управления с ЗАО «Севжилсервис» и выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Наш дом» (протокол от 29.10.2012). Во исполнение названного решения собственниками помещений с ООО УК «Наш дом» заключен договор управления многоквартирным домом 30 корпус 2 по ул.Александра, который вступает в действие с 01 декабря 2012 года (пункт 7.1 договора).

ЗАО «Севжилсервис» было уведомлено о расторжении договора управления с 01.12.2012 и заключении договора с ООО УК «Наш дом». Письмо получено 29.10.2012, входящий номер <...> .

Представленные документы свидетельствуют о том, что начиная с декабря 2012г. ООО УК «Наш Дом» стало выставлять в адрес жильцов многоквартирного дома №30, корп.2 по ул.Александра квитанции на оплату коммунальных услуг.

Между тем, ЗАО «Севжилсервис» никак не отреагировав на смену управляющей организации, продолжало выставлять счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг жильцам многоквартирного дома в период с декабря 2012 по март 2013 года.

В ходе рассмотрения заявления ЗАО «Севжилсервис» подтвердило наличие договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, осуществлявшими в спорный период времени поставку коммунальных ресурсов в рассматриваемый дом.

В то же время, приступившая к управлению управляющая компания ООО УК «Наш Дом» в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утверждены Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012г. №124) предприняла попытку заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов в спорный дом. Однако Обществу было отказано в такой возможности из-за отсутствия обращений о расторжении договоров со стороны ЗАО «Севжилсервис» и вступивших в силу судебных актов, подтверждающих легитимность деятельности в спорном доме ООО УК «Наш Дом».

ЗАО «Севжилсервис» в судебном порядке обжаловало решение общего собрания собственников жилых помещений в доме по адресу г.Мурманск, ул.Александра, д.30, корп.2 от 20.10.2012г. в части принятия решения о расторжении договора управления с ЗАО «Севжилсервис».

Решением Ленинского районного суда г.Мурманска от 17.05.2013г. в

удовлетворении исковых требований ЗАО «Севжилсервис» о признании недействительным решения собрания собственников жилья в многоквартирном доме в части расторжения договора управления отказано.

Таким образом, легитимность выбора ООО УК «Наш Дом» в спорном доме была подтверждена в судебном порядке.

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

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

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

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 названного Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 этого же Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Учитывая позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума от 15.07.2010 №1027/10, договор управления многоквартирным домом может быть прекращён в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определённых соглашением сторон. Из части 8.1 статьи 162 ЖК РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом,

заключённого по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 указанного Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Частью 8.2 этой же статьи закреплено, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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

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

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

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от

29.10.2012г. был расторгнут договор управления с ЗАО «Севжилсервис» и принято решение о заключении договора управления с ООО УК «Наш Дом». Во исполнение данного решения собственниками помещений с ООО УК «Наш Дом» был заключен договор управления многоквартирным домом от 29.11.2012г.; Общество приступило к управлению домом с 01.12.2012г.

Таким образом, фактически обязательства ЗАО «Севжилсервис» перед жильцами дома по адресу г.Мурманск, ул.Александрова, д.30, корп.2 прекратились в связи с расторжением договора в силу пункта 2 статьи 453 ГК РФ.

Кроме того, решением Ленинского районного суда г.Мурманска от 17.05.2013г. по делу №2-1809/13 подтверждена легитимность решения общего собрания собственников помещений в спорном многоквартирном доме, изложенного в протоколе от 29.10.2012г.

Учитывая изложенное, в спорный период (декабрь 2012г. – март 2013г.) правомочной управляющей организацией многоквартирного дома по адресу г.Мурманск, ул.Александрова, д.30, корп.2 являлось ООО УК «Наш Дом».

Вместе с тем, ЗАО «Севжилсервис», несмотря на прекращение с ним договора управления и юридическое прекращение своих полномочий как управляющей организации, продолжило выставлять квитанции на оплату коммунальных услуг в адрес жильцов дома по адресу г.Мурманск, ул.Александрова, д.30, корп.2.

Учитывая изложенное, у ЗАО «Севжилсервис» отсутствовали основания для выставления в период с декабря 2012г. по март 2013г. квитанций на оплату коммунальных услуг жильцам многоквартирного жилого дома по адресу г.Мурманск, ул. Александрова, д.30, корп.2.

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

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующего субъекта (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

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

- 1) Такие действия должны совершаться хозяйствующим субъектом. В данном случае квитанции в спорный период были направлены в адрес жильцов многоквартирного дома №30 корпус 2 по улице Александрова г.Мурманска ЗАО «Севжилсервис». Общество является хозяйствующим субъектом.
- 2) Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ в

предпринимательской деятельности.

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

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

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

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

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

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В рассматриваемом случае ЗАО «Севжилсервис» создало угрозу неполучения ООО УК «Наш дом» платежей за фактически оказанные им в период с декабря 2012 по март 2013 услуги по управлению домом от жильцов многоквартирного дома.

Выставляя в спорный период в адрес жильцов спорного дома квитанции на оплату услуг по содержанию и ремонту, коммунальных услуг, не имея при этом с 01 декабря 2012 года действующего договора с собственниками помещений в доме, ЗАО «Севжилсервис» тем самым вводило жильцов данного дома в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению домом 30 корпус 2 по улице Александра в спорный период, что не допустимо в

соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Доказательств обратного в рамках рассмотрения дела №52 со стороны ЗАО «Севжилсервис» представлено не было.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ЗАО «Севжилсервис» факта недобросовестной конкуренции, выразившейся во введении жильцов многоквартирного дома №30 корпус 2 по улице Александра г.Мурманска в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению указанным домом в период с декабря 2012 года по март 2013 года.

Для принятия решения о необходимости выдачи ЗАО «Севжилсервис» предписания об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства Комиссией у ответчика была запрошена сведения о размере дохода, полученного ЗАО «Севжилсервис» вследствие выставления квитанции на оплату коммунальных услуг собственникам помещений дома 30 корпус 2 по улице Александра в период с декабря 2012 по март 2013.

Согласно представленной информации ЗАО «Севжилсервис» письмом от 13.06.2013 №19-2226 поручило ООО «Единый расчетный центр» прекратить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, начиная с июня 2013, по Александра д.30 корп.2. В соответствии с письмом ЗАО «Севжилсервис» от 13.12.2013 №3-5447 ООО «Единый расчетный центр» поручено произвести перерасчет (снятие начислений) в квитанции за декабря 2013 по дому ул.Александра д.30 корп2 за содержание и ремонт за период с 01.12.2012 по 31.05.2013, за отопление (в том числе ОДН) и тепловую энергию за период с 01.05.2013 по 31.05.2013. Согласно выписке из лицевого счета по квартирам 1 и 2 указанного дома, перерасчет произведен.

Таким образом, необходимость выдачи ЗАО «Севжилсервис» предписания отсутствует.

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

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Закрытого акционерного общества (183038, г.Мурманск, ул.Инженерная д.6а, ИНН 5190156958) факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении акта недобросовестной конкуренции, сопровождавшегося введением жильцов многоквартирного дома №30 корпус 2 по улице Александра в городе Мурманске в заблуждение в отношении организации, предоставляющей услуги по управлению собственникам помещений и являющейся исполнителем коммунальных услуг в указанном доме, путём неправомерного выставления в адрес собственников помещений

указанного дома в период с декабря 2012 года по март 2013 года квитанций на оплату коммунальных услуги услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2. Предписание ЗАО «Севжилсервис» не выдавать.
3. Передать материалы дела уполномоченному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

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