

# РЕШЕНИЕ по делу № 66 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «23» января 2012г.

В полном объеме решение изготовлено «27» января 2012г.

Комиссия Управления ФАС России по Мурманской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя А.Н. Плетешкова – и. о. руководителя Управления, В.В. Воробьева – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, П.Г. Дворецкого – ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства, А.А. Журавлева – ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства, рассмотрев дело №66 по признакам нарушения ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» (183017, г. Мурманск, ул. Ушакова, д. 7/1, ОГРН 1105190005436, ИНН 5190917673) 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 период февраль – ноябрь 2011 года собственникам многоквартирных домов: №№ 2, 4 по ул. Осипенко, №№ 1, 7/1, 7/2, 11 по ул. Ушакова г. Мурманска, где в этот период функции управляющей компании выполняло ООО «Севжилсервис» (183038, г. Мурманск, ул. Инженерная, д. 6а),

## УСТАНОВИЛА:

ООО «Севжилсервис» (далее — ООО «СЖС») обратилось в Мурманское УФАС России с заявлением в отношении ООО Управляющая Компания «Первомайская ассоциация ТСЖ» (далее по тексту – ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ», Ответчик) по факту неправомерного направления квитанций на оплату коммунальных услуг за период февраль – ноябрь 2011 года собственникам многоквартирных домов: №№ 2, 4 по ул. Осипенко, №№ 1, 7/1, 7/2, 11 по ул. Ушакова г. Мурманска, где в этот период функции управляющей компании выполняло ООО «Севжилсервис».

Комиссией из представленных материалов, а также пояснений лиц участвующих в рассмотрении дела установлено следующее.

Собственниками помещений многоквартирных домов № 2, № 4 на ул. Полины Осипенко, домов № 1, № 7/1, № 7/2 на ул. Адмирала Ушакова в г. Мурманске 28.03.2008, 11.04.2008 и 18.04.2008 проведены общие собрания, на которых приняты решения о выборе в качестве управляющей организации ЗАО «Севжилсервис», об утверждении проектов договоров управления, определены сроки действия

договоров управления – 5 лет.

По результатам конкурса, проведенного Комитетом развития городского хозяйства г. Мурманска 16.12.2008, проведенного в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом №11 на ул. Ушакова осуществлялось истцом во исполнение договора от 30.04.2009. На основании решения собственников помещений от 11.04.2011 управляющей организацией этого дома выбрано ЗАО «Севжилсервис».

06.09.2010 года собственниками помещений в указанных шести многоквартирных домах проведены собрания в форме заочного голосования, включающие в повестку следующие вопросы: изменение способа управления домом; создание товарищества собственников жилья; утверждение устава ТСЖ.

В результате проведения собраний приняты решения: выбран способ управления в форме управления товариществом собственников жилья; о создании ТСЖ, утверждении его устава.

В качестве юридических лиц товарищества собственников жилья «Ушакова, 1», «Осипенко, 2» зарегистрированы 01.10.2010, товарищества «Ушакова, 7/1», «Ушакова, 7/2», «Ушакова, 11», «Осипенко, 4» - 29.09.2010.

01.10.2010 товарищества заключили договоры управления многоквартирными домами с обществом УК «Первомайская ассоциация ТСЖ».

Согласно пункту 2 статьи 162 Жилищного кодекса 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.

Пунктом 8 статьи 162 ЖК предусмотрено: изменение и (или) расторжение

договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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 пунктами 8.1, 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу пункта 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 пунктом 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 пунктом 8.2 той 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.

Однако в рассматриваемом случае, по мнению Комиссии, из протоколов общих собраний собственников помещений от 06.09.2010 следует, что вопрос об отказе от услуг ООО «СЖС» по управлению жилыми домами не был включен в повестки дня и собраниями не рассматривался. Протоколы от 06.09.2010, от 03.10.2010 не свидетельствуют о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договоров, заключенных с прежней управляющей организацией – ЗАО «Севжилсервис».

Кроме того, вступившим в законную силу решением Ленинского районного суда г. Мурманска от 23.05.2011 (дело № 2-562/11) признано недействительным решение от 06.09.2010 о создании ТСЖ «Ушакова, 1», принято решение о ликвидации товарищества.

Также, кассационными определениями судебной коллегии по гражданским судам Мурманского областного суда от 19.10.2011 (дело № 33-3006), от 05.10.2011 (дело № 32-2847-2011), от 28.09.2011 (дело № 33-2792-2011) решения Ленинского

районного суда г. Мурманска о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений спорных многоквартирных домов о создании ТСЖ «Ушакова, 7/2», ТСЖ «Ушакова, 11», ТСЖ «Осипенко, 2», оставлены без изменения.

Поскольку договорные правоотношения по управлению жилым домом возникли между собственниками помещений и ЗАО «СЖС», заявление об отказе от исполнения соответствующего договора могло быть сделано только собственниками помещений как стороной такого договора.

В ходе рассмотрения дело со стороны ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не представлено доказательств того, что собственники помещений многоквартирных домов принимали решения о расторжении договоров управления с ЗАО «СЖС», о выборе общества УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» в качестве управляющей организации.

На основании пункта 9 статьи 161 ЖК многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Следовательно, договоры управления многоквартирными домами, заключенные с ЗАО «СЖС» являются действующими, а у ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не возникло право на управление домами № 2, № 4 на ул. Полины Осипенко, домами № 1, № 7/1, № 7/2, № 11 на ул. Адмирала Ушакова.

Позиция антимонопольного органа по данному вопросу подтверждается вступившим в силу постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2012 по делу №А42-1480/2011, согласно которому решение Арбитражного суда Мурманской области от 26.08.2011 об обязанности ООО Управляющая Компания «Первомайская Ассоциация ТСЖ» (ОГРН 1105190005436) не препятствовать закрытому акционерному обществу «Севжилсервис» (ОГРН 1065190099842) управлять многоквартирными домами № 1, № 7/1, № 7/2, № 11 на ул. Адмирала Ушакова, № 2, № 4 на ул. Полины Осипенко в г. Мурманске, а именно: не выставлять собственникам помещений счета (квитанции) на внесение обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги; не препятствовать оказывать услуги управления, содержания и текущего ремонта общего имущества собственникам помещений в многоквартирных домах; не препятствовать проходу сотрудников ЗАО «Севжилсервис» и привлекаемых им организаций на территории земельных участков многоквартирных домов и помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирных домов – оставлено без изменения.

Как установлено Комиссией Мурманского УФАС России, в рамках рассмотрения дела № 66 о нарушении антимонопольного законодательства, между ООО «СЖС» и ресурсоснабжающими организациями были заключены договоры на поставку коммунальных услуг в отношении спорных домов. Так, согласно представленной информации ГОУТП «ТЭКОС» (исх. №08/64 от 17.01.2012) снабжение тепловой энергией домов: №№ 2, 4 по ул. Осипенко и №№ 1, 7/1, 7/2, 11 по ул. Ушакова г. Мурманска с февраля по август 2011 года осуществлялась на основании договора № 500С заключенным с ЗАО «Севжилсервис», в сентябре 2011 действовал договор № 409S, заключенный между ОАО «Мурманэнергосбыт» и ЗАО «Севжилсервис», в период февраль-сентябрь 2011 года фактически тепловую энергию по выставленным счетам оплачивала управляющая организация ЗАО «Севжилсервис» (представлены копии подтверждающих документов). Согласно информации ГОУП «Мурманскводоканал» (исх. №08/09 от 10.01.2012) услуги по водоснабжению и водоотведению по спорным домам предъявляются и оплачиваются ЗАО «Севжилсервис» согласно договору № 1-301 (представлены копии подтверждающих документов). По информации ОАО «КЭС» (от 19.01.2012 исх. №02/1-16/458) 02.02.2011 в адрес ресурсоснабжающей организации обратилось ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» с заявлением о заключении с 01.02.2011 договора энергоснабжения в отношении спорных домов.

На основании заявления и представленных к нему документов был заключен договор энергоснабжения № 3249 от 15.04.2011, срок действия которого был распространен на правоотношения сторон, возникших с 01.02.2011. ОАО «КЭС» направило в адрес ЗАО «Севжилсервис» уведомление о заключении договора с ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ», и дополнительное соглашение к договору № 2900 об исключении указанных МКД из договора № 2900, данное соглашение оставлено ЗАО «Севжилсервис» без подписания. В августе – сентябре 2011 г. в адрес ОАО «КЭС» поступили решения Ленинского районного суда г. Мурманска и кассационные определения Мурманского областного суда, которыми признаны недействительные решения собственников помещений МКД о выборе в качестве управляющей компании ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ». В данной связи ОАО «КЭС» уведомило ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» о прекращении договора № 3249 в части спорных домов с даты поступления в адрес ОАО «КЭС» судебных актов. В свою очередь ресурсоснабжающей организацией в адрес ЗАО «Севжилсервис» направлен договор энергоснабжения № 3000 по спорным домам. Со стороны управляющей организации поступила просьба о включении указанных домов в адресную программу приложения к договору № 2900 с 01.02.2011. Просьба ЗАО «СЖС» была удовлетворена и дополнительным соглашением к договору № 2900 были снесены изменения в адресную программу по спорным домам. Также в адрес ООО «УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» направлено уведомление о прекращении договора № 3249 по спорным домам с 01.02.2011. В рассматриваемой ситуации порядок расчета за электроэнергию осуществлялся следующим образом: в декабре 2011 года на основании изменений в договоры энергоснабжения, объемы электроэнергии за февраль-сентябрь 2011 года по указанным домам, были скорректированы (сняты корректировочным счетом-фактурой с объемов с ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ») и выставлены для оплаты в адрес ЗАО «СЖС». Таким образом, по информации ОАО «КЭС», за период с апреля по настоящее время ООО «УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не произвело в адрес ОАО

«КЭС» ни одного платежа в части спорных домов (представлены копии подтверждающих документов).

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

ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» в период с февраля по декабрь 2011 года выставляло счета собственникам жилых помещений в многоквартирных домах: №№ 2, 4 по ул. Осипенко и №№ 1, 7/1, 7/2, 11 по ул. Ушакова г. Мурманска. ЗАО «Севжилсервис» также продолжало выставлять счета данным лицам в указанный период, полагая, что не была произведена смена управляющей компании в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с нормами жилищного законодательства 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (статья 161 ЖК РФ).

В данном случае фактическое исполнение функций по управлению МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 осуществляло ЗАО «Севжилсервис» (оказывало услуги по управлению и оплачивало коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям). В то же время ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» с февраля по декабрь 2011 года, не представив в адрес прежней управляющей организации доказательств принятия решения собственников о расторжении договора на управление многоквартирными домами, и не заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями по указанным домам, начало выставлять собственникам квитанции на оплату предоставленных услуг.

В связи с изложенным, по мнению Комиссии ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» неправоммерно выставляло, в период с февраля по декабрь 2011 года, квитанции на оплату коммунальных услуг по следующим основаниям.

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

ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не представило конкуренту - прежней управляющей организации документального подтверждения решения собственников помещений о расторжении договора на управление многоквартирными домами. Функции по управлению указанным домом фактически осуществляло ЗАО «Севжилсервис», что подтверждается заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями и их фактическим исполнением.

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 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.

Таким образом, анализируя состав правонарушения, предусмотренного указанной нормой, Комиссия приходит к следующим выводам:

1) Такие действия должны совершаться хозяйствующим субъектом. В данном случае квитанции с февраля по декабрь 2011 года были направлены собственникам жилых помещений в МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ». ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» является хозяйствующим субъектом.

2) Действия ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности. А именно: как установлено материалами дела, в период с февраля по декабрь 2011 года, функции по управлению МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 фактически исполняло ЗАО «Севжилсервис». Обществом были заключены и исполнялись договора с ресурсоснабжающими организациями в отношении данных домов. В свою очередь ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не заключив договоров с ресурсоснабжающими организациями в отношении спорных домов и не неся связанных с этим затрат, предъявило собственникам помещений к оплате квитанции на оплату коммунальных услуг за

февраль-ноябрь 2011 года. В результате этих действий ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» получило возможность за счёт другого лица (в данном случае ЗАО «Севжилсервис») получать от собственников помещений плату за услугу по управлению МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4.

3) Противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Комиссия приходит к выводу, что в соответствии с жилищным законодательством ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» не имело права направлять собственникам помещений к оплате квитанции на оплату коммунальных услуг за февраль-ноябрь 2011 года. Кроме того, эти действия прямо затрагивали гражданские права и обязанности ЗАО «Севжилсервис» в части исполнения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

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, вследствие действий ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ», ЗАО «Севжилсервис» за период февраль-декабрь 2011 года (согласно представленным расчетам) недополучено платежей за коммунальные услуги от собственников жилых помещений МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4, введенных в заблуждение в отношении хозяйствующего субъекта, действительно оказывающего услуги по управлению данным многоквартирными домами: по дому №1 по ул. Ушакова – 432 088,99 руб., дому № 7/1 по ул. Ушакова – 5 771 952,73 руб. дому № 7/2 по ул. Ушакова – 3 170 510,64 руб., дома № 11 по ул. Ушакова – 1 148 545,71 руб., дома № 2 по ул. Осипенко – 3 710 263,12 руб., дома № 4 по ул. Осипенко – 1 809 603,71 руб.

Как установлено Комиссией, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, у ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» имелась возможность для соблюдения требований установленных жилищным

законодательством. Однако ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» с февраля по декабрь 2011 года, не представив в адрес прежней управляющей организации доказательств выбора новой управляющей компании, решения собственников о расторжении договора на управление многоквартирным домом, и не заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями по указанному дому, начало выставлять собственникам квитанции на оплату коммунальных услуг. Тем самым введя собственников помещений МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 в заблуждение в отношении характера, способа, места осуществления управления жилым домом и наименования, места нахождения управляющей организации (производителя услуг), что не допустимо в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Доказательств обратного, в рамках рассмотрения дела №66, со стороны ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» представлено не было.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» недобросовестной конкуренции путем введения собственников помещений МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 в заблуждение в отношении характера, способа, места осуществления управления жилыми домами и наименования, места нахождения управляющей организации (производителя услуг).

Квитанции на оплату коммунальных услуг необоснованно направлялись собственникам помещений в МКД по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 за период февраль-ноябрь 2011 года.

На момент рассмотрения дела ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» прекращено выставление счетов на оплату коммунальных услуг по спорным домам. При указанных обстоятельствах отсутствует необходимость выдавать ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела от ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» поступило уведомление (исх. № 9К-16/01/12 от 12.01.2012) о переименовании ООО «УК Первомайская ассоциация ТСЖ» в ООО УК «Роста» (основание – решение учредителя № 2 от 15.12.2011). В качестве подтверждения представлены копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ – ООО Управляющая компания «Роста» (ИНН 5190934870, ОГРН 1115190011562).

Исследовав документы, Комиссия полагает, что указанное уведомление не

имеет отношения ни предмету рассмотрения дела, ни к участникам рассмотрения дела, поскольку в качестве ответчика по делу №66 привлечено ООО Управляющая Компания «Первомайская ассоциация ТСЖ» (ИНН 5190917673, ОГРН 1105190005436). Таким образом, по мнению Комиссии, ООО «УК Первомайская ассоциация ТСЖ» и ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» являются различными хозяйствующими субъектами.

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

### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» (183017, г. Мурманск, ул. Ушакова, д. 7/1, ОГРН 1105190005436, ИНН 5190917673) факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во введении собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: ул. Ушакова, дома №№ 1, 7/1, 7/2, 11, ул. Осипенко, дома №№ 2, 4 в городе Мурманске в заблуждение в отношении характера, способа, места осуществления управления жилым домом и наименования, места нахождения управляющей организации (производителя услуг), путем неправомерного направления с февраля по декабрь 2011 года квитанций на оплату коммунальных услуг собственникам данных домов.

2. Не выдавать предписание ООО УК «Первомайская ассоциация ТСЖ» (183017, г. Мурманск, ул. Ушакова, д. 7/1, ОГРН 1105190005436, ИНН 5190917673).

Председатель Комиссии: А.Н. Плетешков

Члены Комиссии: В.В. Воробьев, П.Г. Дворецкий, А.А. Журавлев

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