

РЕШЕНИЕ

Дело № 3/06-2017

г. Владивосток

Резолютивная часть решения объявлена: 19.07.2017

Полный текст решения изготовлен: 28.07.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: <...> – руководитель,

члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 3/06-2017, возбужденное по материалам проверки Государственной жилищной инспекции Приморского края (вх. № 8957 от 20.03.2016) (далее – ГЖИ) проведенной в отношении общества с ограниченной ответственностью «Жилищная реформа» (далее - ООО «Жилищная реформа»), по признакам нарушения пункта 3 статьи 14.2 и статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в недобросовестной конкуренции, связанной с созданием препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный» по управлению многоквартирным домом в г. Владивостоке по адресу: ул. Светланская, д. 88, право на управление которым, закреплено за МУПВ «Центральный», путем введения собственников указанного дома в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов услуги,

при участии представителей:

от ООО «Жилищная реформа» представитель не явился;

от Государственной жилищной инспекции Приморского края: <...> - представитель по доверенности № 51-32-03 от 09.01.2017;

от МУПВ «Центральный»: <...> - представитель по доверенности б/н от 20.06.2016.

Руководствуясь [статьей 48.1](#) ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

20.09.2016 в Приморское УФАС России из ГЖИ поступили материалы внеплановой документарной проверки (вх. № 8957) проведенной в отношении ООО «Жилищная реформа».

Из материалов проверки следует, что ООО «Жилищная реформа» необоснованно производит начисления и выставление платежных документов собственникам квартир в многоквартирном доме № 88 по ул. Светланская, г. Владивостока за неоказанные жилищные услуги.

Согласно реестру лицензий, управление в многоквартирном доме № 88 по ул. Светланская, г. Владивостока осуществляется лицензиатом – МУПВ «Центральный» по договору управления от 01.08.2015. Срок действия договора составляет три года. Общим собранием жильцов не ставились вопросы о выборе способа управления, в том числе не рассматривался вопрос о прекращении договорных отношений с МУПВ «Центральный».

В силу пункта 14 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (в редакции от 29.06.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

То есть управляющая организация автоматически становится исполнителем коммунальных услуг и обязана заключить договоры на приобретение всех коммунальных услуг через присоединенную сеть на границе балансовой принадлежности сетей ресурсоснабжающей организации и сетей управляющей компании, установленной Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон. При этом, заключение управляющей организацией соответствующего договора, обусловлено для неё целью оказания собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги в соответствии с договором управления.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой в установленном порядке предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом.

Частью 1.3 статьи 161 ЖК РФ определено, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случаев осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью

3 статьи 200 ЖК РФ случая.

В силу части 9 статьи 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

С учетом изложенных обстоятельств, право на управление спорным многоквартирным домом имеет только МУПВ «Центральный». Вместе с тем, ООО «Жилищная реформа» выставляет квитанции собственникам дома № 88 по ул. Светланской, г. Владивостока на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту дома (июль 2016, август 2016).

Выставление «двойных» квитанций вводит собственников спорного дома в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов за неоказанные услуги, а также создает препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный» по управлению многоквартирным домом № 88 по ул. Светланской, г. Владивостока.

Пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» дано понятие недобросовестной 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 убытки или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Статья 14.2 (пункт 3) ФЗ «О защите конкуренции» содержит запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение, в том числе не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение относительно места производства товара, предлагаемого к продаже, изготовителя такого товара.

Статьей 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 – 14.7 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно понятий, определенных статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции», товар – объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

ООО «Жилищная реформа» и МУПВ «Центральный» являются хозяйствующими субъектами и на них распространяются положения ФЗ «О защите конкуренции».

Действия ООО «Жилищная реформа», по введению собственников дома № 88 по

ул. Светланской в г. Владивостоке в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление этим многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов за неоказанные услуги, а также по созданию препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный», подпадают под признаки нарушения статей 14.2 и 14.8 ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях (бездействии) ООО «Жилищная реформа» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 3 статьи 14.2 и статьей 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», на основании статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», указанной управляющей компании было выдано предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (26.10.2016 исх. № 8941/06).

В предупреждении, направленном Приморским УФАС России в адрес ООО «Жилищная реформа» сообщалось о необходимости прекращения действий (бездействия):

- по созданию препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный»;
- прекратить выставление квитанций по оплате услуг по содержанию и ремонту жилья собственникам жилых помещений многоквартирного дома во Владивостоке по адресу: ул. Светланская, д. 88;
- произвести перерасчеты с МУПВ «Центральный» по счетам на оплату услуг по содержанию и ремонту жилья, выставленным собственникам жилых помещений в доме № 88 по ул. Светланская в г. Владивостоке.

Срок выполнения предупреждения был установлен до 30.11.2016 года, а о выполнении предупреждения необходимо было сообщить в Приморское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с предоставлением подтверждающих выполнение предупреждения документов или обратиться с мотивированным ходатайством о продлении срока выполнения предупреждения. Кроме того, ООО «Жилищная реформа» могло предоставить информацию и документы, подтверждающие невозможность выполнения предупреждения в настоящее время.

При условии выполнения предупреждения, дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Никаких документов и информации об исполнении предупреждения по состоянию на 07.02.2017 в Приморское УФАС России от ООО «Жилищная реформа» не поступало.

Почтовые уведомления о вручении предупреждения Приморского УФАС России 31.10.2016 и 14.11.2016 ООО «Жилищная реформа» имеются.

С учетом всех изложенных обстоятельств был издан Приказ Приморского УФАС

России от 07.02.2017 № 44 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении ООО «Жилищная реформа» антимонопольного законодательства, а именно пункта 3 статьи 14.2 и статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции».

Представитель МУПВ «Центральный» на заседании Комиссии поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях (вх. № 5248 от 26.06.2017). Из представленных пояснений следует, что МУПВ «Центральный» считает, что действия ООО «Жилищная реформа» являются недобросовестной конкуренцией, так как создают препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный» по управлению многоквартирным домом в г. Владивостоке по адресу: ул. Светланская, д. 88, право на управление которым, закреплено за МУПВ «Центральный», путем введения собственников указанного дома в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов услуги, чем наносит ущерб. Выставление квитанций ООО «Жилищная реформа» производит с 01.08.2015 по настоящее время.

Так же МУПВ «Центральный» заявило ходатайство о привлечении МУПВ «Центральный» к рассмотрению дела в качестве заявителя.

Данное ходатайство удовлетворено Комиссией.

Представитель ГЖИ на заседании Комиссии поддержал доводы, указанные в письменных пояснениях (вх. № 5767 от 10.07.2017).

Из представленных пояснений следует, что согласно реестру лицензий, управление многоквартирным домом № 88 по ул. Светланской в г. Владивостоке осуществляется лицензиатом - МУПВ «Центральный» по договору управления от 01.08.2015.

Отбор управляющей организации - МУПВ «Центральный» был осуществлен органом местного самоуправления на основании части 13 статьи 161 ЖК РФ путем открытых конкурсных процедур (протокол от 17.07.2015 № 3).

Срок действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, составляет три года (пункт 9.2 договора управления с МУПВ «Центральный»).

Действующее законодательство предусматривает процедуру прекращения действия договора управления с учетом положений статьи 162 ЖК РФ и положений статьи 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В повестке дня общего собрания, оформленного протоколом № 1 от 17.06.2016, не ставились вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом № 88 по ул. Светланской в г. Владивостоке, в том числе не рассматривался вопрос о прекращении договорных отношений с МУПВ «Центральный».

Заявление о внесении изменений в реестр лицензий от лицензиата - ООО «Жилищная реформа» в том числе на стадии соискания лицензии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе новой управляющей организации в инспекцию поступило 05.07.2016 за вх. № 51-5942.

В результате проверки заявления и документов инспекцией было установлено несоблюдение подпункта «д» пункта 5 Приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», в связи с чем, 14.07.2016 за исх. № 51/3015 ООО «Жилищная реформа» сообщено об отказе во внесении изменений в реестр лицензий и возврате заявления.

Согласно реестру лицензий, за лицензиатом - ООО «Жилищная реформа» многоквартирные дома не значатся.

Таким образом, ГЖИ приходит к выводу о том, что лицензиат - ООО «Жилищная реформа» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом и направляет платежные документы за содержание и ремонт жилья в отсутствие на то законных прав.

При рассмотрении дела № 3/06-2017, Комиссия с учетом имеющихся в деле документов, пришла к заключению, что в действиях ООО «Жилищная реформа» усматриваются нарушения пункта 3 статьи 14.2 и статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в недобросовестной конкуренции, связанной с созданием препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный» по управлению многоквартирным домом в г. Владивостоке по адресу: ул. Светланская, д. 88, право на управление которым, закреплено за МУПВ «Центральный», путем введения собственников указанного дома в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов.

В соответствии с положениями пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда от 30.06.2008 № 30 антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов. В частности, он не полномочен, защищать субъективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания нарушителю об уплате контрагенту задолженности или о возмещении понесенных убытков.

Для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией, в том числе, достаточно одной лишь возможности наступления таких последствий, и доказательств реального вреда не требуется (пункт 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

Как указано выше, возможность наступления вреда (убытков) для заявителя в силу действий ООО «Жилищная реформа» установлена в полном объеме.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения ООО «Жилищная реформа» пункта 3 статьи 14.2 и статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в недобросовестной

конкуренции, связанной с созданием препятствий в осуществлении предпринимательской деятельности МУПВ «Центральный» по управлению многоквартирным домом в г. Владивостоке по адресу: ул. Светланская, д. 88, право на управление которым, закреплено за МУПВ «Центральный», путем введения собственников указанного дома в заблуждение относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в части необоснованных начислений и выставления платежных документов услуги.

2. Выдать ООО «Жилищная реформа» обязательное к исполнению предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных статьей 48 ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

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