

РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 29 сентября 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 9 октября 2014 года

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

в присутствии Заявителя по делу <...>,

в отсутствие представителя ответчика (поступило ходатайство от 29.09.2014 № 2182/14 о рассмотрении настоящего дела в отсутствие такого представителя),

в отсутствие представителей третьих лиц.

рассмотрев дело № **04-01/07-2014** по признакам нарушения ОАО «Жилищник» (214018, г. Смоленск, ул. 2-я Киевская, д. 20) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области (далее - Смоленское УФАС России) поступило заявление собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск ул. Нормандия-Неман д.2-а, от 03.04.2014, касающееся изменения способа управления многоквартирным домом и возникших на основании этого взаимоотношений, направленных на реализацию выбранного способа управления.

Из заявления и предоставленных материалов следует, что многоквартирный дом по адресу: г. Смоленск, ул. Нормандия-Неман, д.2-а (далее - Многоквартирный дом), находился в управлении управляющей организацией ОАО «Жилищник» на основании договора управления многоквартирным домом от 01.01.2010 (далее - Договор).

Решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома был изменен способ управления домом на непосредственное управление, выбрано лицо, уполномоченное для расторжения Договора и заключения с 01.03.2014 договора на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома с ООО «УК Жилищник» и на приобретение коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (далее - Уполномоченное лицо). Данное решение было оформлено Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 24.01.2014 (далее - Протокол).

Уполномоченным лицом Многоквартирного дома в адрес ОАО «Жилищник» было

направлено письменное уведомление о расторжении Договора с 28.02.2014 вместе с Протоколом, оформленным на основании решения общего собрания собственников помещений (далее - Уведомление), данное Уведомление и Протокол был получен обществом за вх. №239ж/14 от 27.01.2014.

Между ООО «УК Жилищник» и Уполномоченным лицом был заключен договор на оказание работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома от 26.01.2014 б/н, согласно которому общество приступает к оказанию вышеуказанных услуг с 01.03.2014, выставляет собственникам Многоквартирного дома платежные документы на оплату оказанных им услуг.

Впоследствии, главным управлением «Государственной жилищной инспекции Смоленской области» была проведена внеплановая документальная проверка вышеуказанного общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, по итогам которой общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома признано правомочным (кворум 72%). Право выбора непосредственного способа управления Многоквартирным домом и выбора в качестве обслуживающей организации ООО «УК Жилищник» реализованным (акт проверки от 18.03.2014 № 022) .

ООО «УК Жилищник» в материалы дела была представлена копия реестра заключенных договоров с собственниками помещений Многоквартирного дома, согласно которому по состоянию на 01.03.2014 договор на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома подписали 65 % от общей доли площади всех квартир, что составляет 1 765, 55 м² из 2 732,85 м² общей площади Многоквартирного дома.

Согласно письму ООО «УК Жилищник» от 11.06.2014 №2264/04 и приложенным к нему документам общество фактически приступило к оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее - Услуги) с 01.03.2014, в связи с чем, с марта 2014 года выставляет собственникам помещений Многоквартирного дома платежные документы на оплату оказанных Услуг.

Как следует из представленной обществом выписки из журнала регистрации аварийных заявок ООО «УК «Жилищник», с 01.03.2014 такие заявки подавались в адрес общества. Работу по устранению неисправностей по таким заявкам фактически осуществляло ООО «УК «Жилищник».

Из платежных документов на оплату вышеуказанных услуг, выставленных собственникам к оплате за март, апрель, май, июнь, 2014 года, следует, что одновременно с ООО «УК Жилищник» платежные документы на оплату Услуг предоставляет также ОАО «Жилищник». В этих платежных документах исполнителем Услуг указано ОАО «Жилищник».

Письмом от 30.06.2014 № И-64 ООО «УК Жилищник» сообщило Смоленскому УФАС России, что действия ОАО «Жилищник» по выставлению платежных документов на оплату услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома нарушают права ООО «УК Жилищник» в части возможности не получения по договору от 26.01.2014 б/н денежных средств за оказанную им Услугу, чем может нанести вред ООО «УК Жилищник». Аналогичная информация была представлена в устных пояснениях по настоящему делу представителем ООО «УК Жилищник» на

заседании Комиссии Смоленского УФАС России, состоявшемся 18.08.2014.

В соответствии с частью 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Уполномоченным лицом Многоквартирного дома в адрес ресурсоснабжающих организаций были поданы заявки (в адрес СМУП «Горводоканал» заявка от 28.01.2014 №и-5, в адрес МУП «Смоленсктеплосеть» заявка от 28.01.2014 № и-7, в адрес ОАО «Квадра - Генерирующая компания» заявка от 28.01.2014 №и-8) о заключении договоров с каждым собственником жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома на предоставление соответствующего вида коммунальных ресурсов. Ответ на вышеуказанные заявки от ресурсоснабжающих организаций в адрес Уполномоченного лица не поступал.

Письмом СМУП «Горводоканал» от 10.04.2014 №584 сообщило Смоленскому УФАС России, что ОАО «Жилищник» в ответ на запрос не подтвердило информацию о выборе собственниками жилых помещений Многоквартирного дома непосредственного способа управления и данный дом находится в управлении ОАО «Жилищник».

Аналогичная информация была представлена МУП «Смоленсктеплосеть» (письмо от 18.04.2014 №2521/06).

На запрос Смоленского УФАС России ОАО «Жилищник» письмом от 15.05.2014 б/н сообщило, что общество считает недействительным полученный им Протокол в соответствии с собственным убеждением, в связи с чем, способ управления Многоквартирным домом, по мнению общества, не был изменен и общество по-прежнему является по Многоквартирному дому управляющей организацией.

На заседании Комиссии Смоленского УФАС России по рассмотрению дела № 04-01/07-2014, состоявшемся 18.08.2014, Заявитель поддержал требование, изложенное в заявлении, а так же подтвердил, что собственники (наниматели) жилых помещений желают чтобы им, как и указано в решении общего собрания собственников Многоквартирного дома, услуги по содержанию и ремонту Многоквартирного дома оказывало ООО «УК Жилищник», а коммунальные услуги предоставляла соответствующая ресурсоснабжающая организация. На 18.08.2014 услуги по содержанию и ремонту жилых помещений фактически оказывает ООО «УК Жилищник», квитанции от ресурсоснабжающих организаций на оплату коммунальных ресурсов напрямую выставляет только ОАО «Квадра» - «Западная генерация» (с мая 2014 года).

Представитель ресурсоснабжающей организации ОАО «Квадра» - «Западная генерация» подтвердил факт исключения Многоквартирного дома из договора теплоснабжения №523016 от 31.12.2014, заключенного обществом с ОАО «Жилищник». Предоставил в материалы дела квитанции, выставленные ОАО «Квадра» - «Западная генерация» собственникам (нанимателям) помещений Многоквартирного дома за май-август 2014 года (л.д. 59, 60, 97, 112). Согласно

таким квитанциям исполнителем услуги отопления является ОАО «Квадра» - «Западная генерация». Сообщил, что ОАО «Жилищник» своими действиями по выставлению с 01.03.2014 квитанций собственникам (нанимателям) помещений Многоквартирного дома ущемляло права общества на рынке отопления, так как не все платежи за оказанную обществом услугу до мая 2014 года осуществлялись на расчетный счет ОАО «Квадра» - «Западная генерация».

Аналогичная информация об ущемлении ОАО «Жилищник» интересов ресурсоснабжающей организации на рынке холодного водоснабжения и водоотведения была представлена СМУП «Горводоканал» (письмо от 25.09.2014 № 1816).

Представитель МУП «Смоленсктеплосеть» сообщил, что права предприятия вышеуказанными действиями ОАО «Жилищник» не ущемляются. Договор между ОАО «Жилищник» и МУП «Смоленсктеплосеть» в части горячего водоснабжения в письменной форме еще не заключен и находится в стадии согласительных процедур.

Определением Смоленского УФАС России от 15.09.2014 № 3489/04 рассмотрение дела откладывалось в целях выяснения всех обстоятельств дела, а также в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств по делу. Рассмотрение дела было продолжено 29.09.2014.

Письмом ОАО «Жилищник» от 29.09.2014 № 2182/14 было сообщено, что оплата услуг по содержанию и ремонту, холодному водоснабжению и горячему водоснабжению с собственников (нанимателей) многоквартирного дома не взималась с момента перехода дома и передачи документов ООО «УК Жилищник». Согласно приложенной к письму копии приказа от 28.05.2014 № 158/14 Многоквартирный дом снят с управления ОАО «Жилищник» с 01.06.2014. Начиная с этой даты обществом расторгнуты соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, доводы сторон, выслушав Заявителя, Комиссия Смоленского УФАС России установила следующее.

Частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» определено, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе:

1) распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;

2) введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей;

3) некорректное сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами, производимыми или реализуемыми другими хозяйствующими субъектами;

4) продажа, обмен или иное введение в оборот товара, если при этом незаконно использовались результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации продукции, работ, услуг;

5) незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую, служебную или иную охраняемую законом [тайну](#).

Согласно части 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 соответствии с пунктом 2 протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома от 24.01.2014 способ управления таким домом были изменен с управления посредством управляющей организации на непосредственное управление.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью

или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным

Согласно части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 №7677/11 часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

В соответствии с частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Как подтверждается материалами дела, решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома было выбрано Уполномоченное лицо, для расторжения такого Договора (пункт 9 протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома от 24.01.2014).

Согласно пункту 6.1 Договора он может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем ОАО «Жилищник» должно быть предупреждено не позже чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, путем предоставления обществу копии протокола решения общего собрания и решения собственников помещений.

Уполномоченным лицом за 31 день до даты расторжения договора с обществом было направлено письменное уведомление о его расторжении. Данное уведомление и Протокол обществом были получены 27.01.2014.

Согласно пункту 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2001 года № 354, 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.

Исходя из вышеизложенного Комиссия Смоленского УФАС России приходит к выводу, что у ОАО «Жилищник» отсутствовали основания по управлению Многоквартирным домом с 01.03.2014 и общество с этого времени не в праве было предъявлять собственникам помещений Многоквартирного дома платежные документы на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальных услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в действовавшей на тот момент редакции) 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [правила](#) деятельности по управлению многоквартирными домами.

Как подтверждается материалами дела, на дату начала оказания ООО «УК Жилищник» услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, договоры на предоставления обществом таких услуг были заключены с более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Согласно пункту 3 протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома от 24.01.2014 в качестве обслуживающей Многоквартирный дом организации было выбрано ООО «УК Жилищник», с которым на 01.03.2014 было заключено договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в количестве 65 % собственников помещений от общей площади всех помещений, что соответствует части 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 9.3 договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 01.02.2010 №2981, заключенного между ОАО «Жилищник» и СМУП «Горводоканал», в случае выбора собственниками жилых помещений другой управляющей организации или изменении формы управления многоквартирным домом договор считается расторгнутым (изменённым) с момента принятия собственниками жилых помещений соответствующего решения, если иное не указано в протоколе общего собрания.

Аналогичное условие содержится в пункте 10.5 договора теплоснабжения от 31.12.2013 №523016, заключенного между ОАО «Жилищник» и ОАО «Квадра» - Генерирующая компания».

Таким образом, с 01.03.2014 услуги по содержанию и ремонту собственникам

Многоквартирного дома оказывает ООО «УК Жилищник», а соответствующие коммунальные услуги фактически предоставляют ресурсоснабжающие организации (СМУП «Горводоканал», МУП «Смоленсктеплосеть» и ОАО «Квадра» - «Западная генерация»).

В соответствии с [пунктом 9 статьи 161](#) ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией

В соответствии с частью 8 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Однако, из материалов дела следует, что ОАО «Жилищник» как исполнитель услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и соответствующих коммунальных услуг, продолжало выставление собственникам (нанимателям) помещений Многоквартирного дома платежных документов на оплату таких услуг за период с марта по июнь 2014 года.

Как следует из приказа ОАО «Жилищник» от 28.05.2014 № 158/14 Многоквартирный дом был снят с управления с 01.06.2014. Начиная с этой даты обществом были расторгнуты соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями, и общество фактически прекратило предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома платежные документы.

Так, в платежном документе за июль 2014 года какая-либо информация об ОАО «Жилищник», как об исполнителе коммунальных услуг и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, отсутствует.

Таким образом, Общество добровольно устранило рассматриваемое Комиссией Смоленского УФАС России нарушение антимонопольного законодательства.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о неправомерном предъявлении ОАО «Жилищник» в период с 01.03.2014 по 01.06.2014 собственникам (нанимателям) помещений многоквартирного дома по адресу: Смоленск, ул. Нормандия-Неман, дом 2-а, платежных документов на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, которые оказывает ООО «УК Жилищник», и платежных документов на оплату коммунальных услуг, которые оказывают СМУП «Горводоканал», МУП «Смоленсктеплосеть» и ОАО «Квадра» - «Западная генерация», и доказанности факта возможности причинения конкурентам ОАО «Жилищник» убытков, которые могут быть выражены в неполучении оплаты оказанных ими услуг в полном объеме на свой расчетный счет, что является нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия ОАО «Жилищник» по предъявлению с 01.03.2014 собственникам (нанимателям) помещений многоквартирного дома по адресу: Смоленск, ул. Нормандия-Неман, дом 2-а, платежных документов на оплату услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, которые оказывает ООО «УК Жилищник», и платежных документов на оплату коммунальных услуг, которые оказывают МУП «Горводоканал», МУП «Смоленсктеплосеть» и ОАО «Квадра» - «Западная генерация», недопустимыми в соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Рассмотрение дела прекратить в связи с добровольным устранением ОАО «Жилищник» нарушения антимонопольного законодательства, предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства ОАО «Жилищник» не выдавать

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