

РЕШЕНИЕ

по делу № К-149-02/2015

Резолютивная часть решения объявлена 14 мая 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области в составе:

(-----)- руководителя Управления, председателя Комиссии;

(-----) – главного государственного инспектора, члена Комиссии;

(-----) - главного государственного инспектора, члена Комиссии;

в присутствии:

от общества с ограниченной ответственностью "Жилстрой" (далее по тексту – ООО "Жилстрой") (-----)по доверенности от 03.02.2015 сроком действия 1 год;

от индивидуального предпринимателя (-----) (далее по тексту – ИП Улевская) –(-----) лично по паспорту;

рассмотрев дело № К-149-02/2015 по признакам нарушения индивидуальным предпринимателем (-----) (ОГРН 309333430600059) части 1 статьи 14

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области от ООО "Жилстрой" поступила жалоба (вх.9375 от 03.12.2015) на действия ИП Улевской на предмет соблюдения Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции".

По мнению заявителя, ИП Улевская выставляет платежные требования за содержание жилья собственникам многоквартирного дома по ул. Трудовая, д. 35 г.Муром в сентябре, октябре, ноябре 2014 года без законных на то оснований.

04.03.2015 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области в отношении ИП Улевской Э.В. возбуждено дело № К-149-02/2015 по признакам нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

В обоснование своих доводов ИП Улевская признала факт направления платежных требований собственникам многоквартирного дома по ул. Трудовая, д. 35 г.Муром в сентябре, октябре, ноябре 2014 года. В настоящее время ИП Улевская не осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по ул. Трудовая, д.35 города Муром.

Комиссия Владимирского УФАС России, рассмотрев материалы дела, выслушав

представителей лиц, участвующих в деле, установила следующие обстоятельства.

29.08.2014 общим собранием собственников многоквартирного дома №35 по ул. Трудовая г. Мурома принято решение о расторжении договора с ИП Улевской на обслуживание дома с 01.09.2014, выборе непосредственного управления с 01.09.2014, о выборе в качестве обслуживающей организации ООО "Жилстрой" с 01.09.2014.

Письмом от 03.09.2014 собственники дома №35 по ул. Трудовая г. Мурома довели до сведения ИП Улевскую о выборе другой обслуживающей организации – ООО "Жилстрой". Также этим письмом они просили передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением дома одному из собственников дома (-----)

Однако ИП Улевская не передавала техническую документацию и продолжала направлять платежные документы за содержание и текущий ремонт собственникам многоквартирного дома (платежные документы за октябрь, сентябрь, ноябрь 2014 года).

Проанализировав представленные документы, Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области приходит к следующему выводу.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, и выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу 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 частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к

компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 22.11.2011 N 7677/11, пункт 8.2.статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в новой редакции 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.

Таким образом, согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11, сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), ни Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) не противоречит.

Анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны, управляющей организации. (Постановление Президиума ВАС от 22.11.2011г. № 7677/11).

Исходя из вышеизложенного следует, что собственники помещений в многоквартирном доме, посредством решения общего собрания самостоятельны в выборе способа управления многоквартирным домом, при этом в любое время собственниками помещений может быть изменен выбранный ранее способ управления, при этом многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. 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.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного Кодекса решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Кодекса, вправе обжаловать в суд собственник помещения в многоквартирном доме в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование этого собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой

причинение убытков указанному собственнику.

Таким образом, в соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке.

Поскольку вопрос о законности проведенного общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома и принятого по результатам такого собрания решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 29.08.2014, в судебном порядке не проверялся, протокол следует считать достоверным.

Согласно части 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

Установлено, что между ООО "Жилстрой" и собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Муром, ул. Трудовая, д.35 заключен договор от 01.09.2014 на обслуживание и ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Муром, ул. Трудовая, д.35.

Однако, несмотря на тот факт, что между собственниками МКД и ООО "Жилстрой" заключен договор от 01.09.2014 г., ИП Улевская не имея правовых оснований для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Владимирская область, г. Муром, ул. Трудовая, д.35 и, следовательно, правовых оснований для взимания платы за оказание услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, направляла собственникам помещений этого дома платежные требования на их оплату, в сентябре, октябре, ноябре 2014 года.

Договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, между ИП Улевской и собственниками многоквартирного дома № 35 по ул. Трудовая, г. Муром, после принятия решения об избрании нового способа управления, не заключался.

Антимонопольное законодательство регулирует правоотношения, связанные с защитой конкуренции и пресечением монополистической деятельности.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией 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.

В соответствии с подпунктом 9 статьи 4 Закона 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.

Запрет на недобросовестную конкуренцию, установлен в статье 14 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 14 Закона 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;
- введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей;
- некорректное сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами, производимыми или реализуемыми другими хозяйствующими субъектами;
- 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;
- незаконное получение, использование, разглашение информации, составляющей коммерческую служебную или иную охраняемую законом тайну.

Данный перечень не является закрытым.

Для квалификации действий в качестве недобросовестной конкуренции необходимо устанавливать все перечисленные в Законе о защите конкуренции признаки, в частности: наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке и в пределах определенных географических границ (на определенной территории), а также наличие соперничества, состязательности между ними на данном рынке; при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на приобретение преимуществ перед конкурентом, причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Таким образом, из содержания Закона о защите конкуренции следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией, одновременно должно выполняться несколько условий:

1. Такие действия должны совершаться хозяйствующим субъектом. 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 (пункт 5 статьи 4 закона о защите конкуренции).

В данном случае исходя из анализа имеющихся материалов следует, что ИП Улевская и ООО "Жилстрой" являются хозяйствующими субъектами-конкурентами и оказывают услугу по управлению многоквартирными домами на рынке эксплуатации жилищного фонда г. Муром.

2. Действия должны быть направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Действия ИП Улевской выразившиеся в направлении собственникам многоквартирного дома по ул. Трудовая, д.35 платежных документов за содержание жилья за сентябрь, октябрь, ноябрь 2014 года, противоречат антимонопольному законодательству, а также обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, создают препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, вводят в заблуждение потребителей услуг в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара, а также в отношении его производителей, что привело к получению преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

3. Данные действия противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

Действия ИП Улевской противоречат требованиям гражданского и жилищного законодательства.

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

Таким образом, действия ИП Улевской, выразившиеся в направлении собственникам многоквартирного дома по ул. Трудовая, д.35 платежных документов за содержание жилья за сентябрь, октябрь, ноябрь 2014 года, противоречат антимонопольному законодательству нарушают нормы гражданского и жилищного законодательства, а также обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, причиняют или могут причинить убытки ООО Жилстрой создают препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, что в свою очередь является нарушением части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что ИП Улевская в настоящее время перестала направлять платежные требования за содержание жилья, основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 14, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 43 частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать индивидуального предпринимателя (-----) ОГРН 309333430600059, юридический адрес: 602280, Владимирская область, Муромский район, с.Климово, ул.Зеленая, д.31, нарушившим п.2 ч. 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №-135 "О защите конкуренции". Нарушение выразилось в том, что, ИП Улевская не имея, правовых на то оснований для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Владимирская область, г. Муром, ул. Трудовая, д. 35, и, следовательно, законных оснований для взимания платы за оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, направляло собственникам указанного многоквартирного дома, платежные требования на их оплату в сентябре, октябре, ноябре 2014 года, тем самым, вводя в заблуждение потребителей, относительно исполнителя услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Указанные действия причинили или могли причинить убытки ООО "Жилстрой", путем снижения объемов получаемых платежей.

2. Материалы дела передать должностному лицу Владимирского УФАС России для возбуждения административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

(-----)

Члены Комиссии:

(-----)

(-----)