

РЕШЕНИЕ

по делу № 1

24 июня 2010 г.

г. Екатеринбург

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области в составе (приказ Свердловского УФАС России от 11.01.2010 № 3):

Колотовой Т.Р. – руководителя управления, председателя Комиссии;

Волкова С.Н. – заместителя руководителя управления, члена Комиссии;

Анисимовой Ю.В. – начальника отдела ограничения монополистической деятельности, члена Комиссии;

Сухорукова А.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела ограничения монополистической деятельности, члена Комиссии;

рассмотрев дело № 1 по признакам нарушения ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ЕМУП «Водоканал» п. 5 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части необоснованного отказа от исполнения договора энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 и договора № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод от 19.03.2009, что ущемляет права и законные интересы заявителя (ТСЖ «Большакова, 75»), а также по признакам нарушения ЖК «Университетский № 3» ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении по отношению к ТСЖ «Большакова, 75» недобросовестной конкуренции путем участия в собрании по поводу выбора способа управления многоквартирным домом по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75; направления заявок ресурсоснабжающим организациям на изменение договорных отношений, что направлено на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке управления многоквартирными домами, противоречит жилищному законодательству и способно причинить убытки конкуренту – ТСЖ «Большакова, 75»,

У С Т А Н О В И Л А:

Дело № 1 возбуждено Приказом Свердловского УФАС России № 3 от 11.01.2010 по заявлению ТСЖ «Большакова, 75». Определением от 11.01.2010 дело № 1 назначено

к рассмотрению на 01.02.2010. Определениями от 01.02.2010, 13.04.2010 дело откладывалось в связи с необходимостью получения дополнительных документов и материалов, а также привлечения к рассмотрению дела заинтересованных лиц: Администрации г. Екатеринбурга, Администрации Ленинского района г. Екатеринбурга, ОАО «ЕЭСК», а также ЖСК «Университетский № 3» в качестве ответчика.

В заседании Комиссии объявлялись перерывы до 13.04.2010 и до 10.06.2010.

Из заявления ТСЖ «Большакова, 75» следует, что 17.05.2005 на общем собрании собственников помещения многоквартирного жилого дома № 75 по улице Большакова для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого дома был выбран способ управления многоквартирным домом - ТСЖ «Большакова, 75». ТСЖ «Большакова, 75» было зарегистрировано 06.06.2005 в качестве юридического лица.

Между ТСЖ «Большакова, 75» и ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» 01.05.2009 был заключен договор энергоснабжения № 21453, в соответствии с которым гарантирующий поставщик обязуется осуществлять продажу и передачу электрической энергии, а абонент (ТСЖ) обязуется принимать и оплачивать приобретаемую электрическую энергию.

Согласно приложения № 2 к договору энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 объектами энергоснабжения (энергопринимающими устройствами) являются секция № 1 и № 2 жилого дома № 75 по ул. Большакова.

Между ТСЖ «Большакова, 75» и ЕМУП «Водоканал» 19.03.2009 был заключен договор № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод, в соответствии с которым предприятие обязуется осуществлять отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод в систему канализации, а ТСЖ обязуется оплачивать данные услуги.

Пункт 8.1. договора энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 и пункт 9.1. договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод № 3215 от 19.03.2009 предусматривают, что данные договоры считаются продленными на следующий год на тех же условиях, если не позднее, чем за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявила о его прекращении.

Письмом (исх. № 32-3/2842 от 02.10.2009) ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» уведомило ТСЖ «Большакова, 75» о расторжении с 01.10.2009 договора энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 по причине выбора 02.06.2009

собственниками помещений в многоквартирном доме иного управляющего домом лица - ЖСК «Университетский № 3», данное уведомление ТСЖ получило 14.10.2009.

Сопроводительным письмом (исх. № 14-08-8879-4861 от 24.09.2009) ЕМУП «Водоканал» направило в адрес ТСЖ проект соглашения о прекращении с 25.09.2009 действия договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод № 3215 от 19.03.2009 по причине выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного управляющего домом лица - ЖСК «Университетский № 3».

Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 75 по ул. Большакова от 02.06.2009, являющийся основанием для заключения ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ЕМУП «Водоканал» соответствующих договоров с ЖСК «Университетский № 3», по мнению заявителя, не имеет законной силы, т.к. в голосовании принимали участие в большей части собственники нежилых помещений многоквартирного дома № 75а по ул. Большакова, а не собственники жилых помещений многоквартирного дома № 75 по ул. Большакова.

Собственники жилых помещений многоквартирного дома № 75 по ул. Большакова не принимали решение о выборе иного способа управления домом, а также о ликвидации ТСЖ «Большакова, 75».

Таким образом, ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ЕМУП «Водоканал» незаконно отказались от исполнения в отношении ТСЖ «Большакова, 75» вышеназванных договоров в пользу ЖСК «Университетский № 3».

Из объяснения ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (исх. № 10-1/727 от 13.11.2009, вх. № 01-11156 от 13.11.2009) следует, что ЖСК «Университетский № 3» обратилось к ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» с заявлением о заключении договора энергоснабжения на объект, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, предоставив необходимые документы.

ЖСК «Университетский № 3» предоставил протокол № 1 от 02.06.2009 общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, о принятом решении – выборе в качестве управления многоквартирным домом ЖСК «Университетский № 3».

Поскольку собственники жилых помещений выбрали ЖСК «Университетский № 3»,

то ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» при обращении о заключении договора энергоснабжения обязано было заключить такой договор с ним. Договор энергоснабжения № 21951 с ЖСК «Университетский № 3» был заключен с 01.10.2009.

Поскольку объект, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, выбыл из управления ТСЖ «Большакова, 75» договор энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 с ТСЖ «Большакова, 75» расторгнут с 01.10.2009 в соответствии с п. 1 ст. 416 ГК РФ.

Первоначально между ТСЖ «Большакова, 75» и ОАО «Екатеринбургская электросетевая компания» (ОАО «ЕЭСК») был оформлен акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электрических сетей № 218-486/217-2 от 28.08.2008. Впоследствии он был переоформлен с ТСЖ «Большакова, 75» на ЖСК «Университетский № 3» 11.08.2009.

Из объяснения ОАО «ЕЭСК» (исх. № 119/9-121 от 18.05.2010, вх. № 01-4456 от 18.05.2010) следует, что переоформление акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ТСЖ «Большакова, 75» на ЖСК «Университетский № 3» было вызвано тем, что последним были представлены копия акта приема-передачи от ЖСК «Университетский № 2» ЖСК «Университетский № 3» кабельных линий 0,4 кВ от ТП 2388 от ВРУ жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, а также копия решения Арбитражного суда Свердловской области от 19.06.2008 № А60-11863/2007-С1, в соответствии с которым ЖСК «Университетский № 2» должен передать наружные инженерные сети энергоснабжения на баланс специализированных организаций.

Из объяснения ЕМУП «Водоканал» (исх. № 04-28/2576 от 11.11.2009, вх. № 01-11129 от 13.11.2009) следует, что 01.07.2009 предприятием получено письмо от 25.06.2009 № 08 от ЖСК «Университетский № 3» о заключении с 01.07.2009 договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод по жилому дому со встроенными офисными помещениями по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75.

ЕМУП «Водоканал» в письме от 08.07.2009 № 14-08-8128-1075 сообщило ЖСК «Университетский № 3», что для заключения вышеназванного договора необходимо представить соответствующие документы.

ЕМУП «Водоканал» 02.09.2009 получено заявление ЖСК «Университетский № 3» о заключении договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод в целях снабжения коммунальными ресурсами жителей многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75 без

предоставления свидетельства о ликвидации ТСЖ «Большакова, 75».

ЕМУП «Водоканал» 24.09.2009 направило ТСЖ «Большакова, 75» проект соглашения от 25.09.2009 о расторжении договора № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод от 19.03.2009 в связи с намерением заключить договор на водоснабжение и водоотведение многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75 с ЖСК «Университетский № 3».

На сегодняшний день соглашение от 25.09.2009 ТСЖ «Большакова, 75» предприятию не возвращено.

От ТСЖ «Большакова, 75» 02.10.2009 получено письмо исх. № 113 о том, что никаких решений о ликвидации ТСЖ «Большакова, 75» и выборе иного способа управления многоквартирным домом по вышеназванному адресу собственниками указанного дома не принималось.

Однако 27.11.2009 ЕМУП «Водоканал» письмом № 14-08-9384-7548 направило ТСЖ «Большакова, 75» уведомление о прекращении действия договора № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод от 19.03.2009.

Между ЕМУП «Водоканал» и ЖСК «Университетский № 3» 18.01.2010 заключен Договор на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод № 1557.

В заседаниях Комиссии представители ОАО «Екатеринбургэнергосбыт», ОАО «ЕЭСК» и ЕМУП «Водоканал» подтвердили доводы, изложенные в представленных объяснениях.

Представитель Администрации г. Екатеринбурга пояснила, что согласно проектной документации, предоставленной застройщиком (ЖСК «Университетский № 2») для оформления разрешения на строительство объекта, общественное здание с магазинами и офисами (№ 5 по ГП) является четвертым пусковым комплексом четырехсекционного отдельно стоящего жилого здания по ул. Большакова, 75 (письмо Главархитектуры Администрации г. Екатеринбурга от 02.04.2010 № 21-21/3521).

Согласно письму Управления ЖКХ Ленинского района г. Екатеринбурга от 31.03.2010 № 65/201-90 в многоквартирном доме по ул. Большакова, 75 муниципальные квартиры отсутствуют. В связи с этим МУ «УЖКХ Ленинского

района» не принимало участия в общих собраниях дома, в том числе собрания по выбору способа управления домом.

Из объяснения ЖСК «Университетский № 3» (исх. № 11 от 23.03.2010, вх. № 01-2755 от 31.03.2010) следует, что в соответствии со ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников было обязано принять решение о ликвидации ТСЖ «Большакова, 75», обслуживавшей 1 и 2 секции многоквартирного дома по ул. Большакова, 75, имеющей менее 50% от общего числа голосов собственников помещений.

Для обеспечения управления домом со стороны ЖСК «Университетский № 3» заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, также осуществляется планомерное обслуживание общего имущества, магистральных внешних и внутренних сетей в секции № 3. В секциях 1 и 2 обслуживание внутренних сетей пока невозможно по причине того, что ТСЖ «Большакова, 75» не передало ключи и всячески препятствует доступу персонала.

Нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ЖСК «Университетский № 3» не признает.

Комиссия, заслушав лиц, участвующих в деле, проанализировав представленные материалы, пришла к следующим выводам.

Между ТСЖ «Большакова, 75» и ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» 01.05.2009 был заключен договор энергоснабжения № 21453, в соответствии с которым гарантирующий поставщик обязуется осуществлять продажу и передачу электрической энергии, а абонент (ТСЖ) обязуется принимать и оплачивать приобретаемую электрическую энергию.

Между ТСЖ «Большакова, 75» и ЕМУП «Водоканал» 19.03.2009 был заключен договор № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод, в соответствии с которым предприятие обязуется осуществлять отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод в систему канализации, а ТСЖ обязуется оплачивать данные услуги.

Данные договоры были расторгнуты ресурсоснабжающими организациями по причине выбора новой управляющей организации - ЖСК «Университетский № 3».

Договор № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод

с ЕМУП «Водоканал» прекратил свое действие с 31.12.2009 (уведомление ЕМУП «Водоканал» о расторжении договора с 01.01.2010 - исх. № 14-08-9384-7548 от 27.11.2009), а договор энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 с ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» расторгнут последним с 01.10.2009 (письмом ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» исх. № 32-3/2842 от 02.10.2009).

Для заключения договоров ЖСК «Университетский № 3» направил соответствующие заявления и представил протокол № 1 от 02.06.2009 общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75.

Договор энергоснабжения № 21951 между ЖСК «Университетский № 3» и ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» начал свое действие с 01.10.2009, а договор № 1557 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод от 18.01.2010 – действует с 01.01.2010. Между ресурсоснабжающими организациями и ЖСК «Университетский № 3» оформлены новые акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Следовательно, действия ресурсоснабжающих организаций по расторжению договоров с ТСЖ «Большакова, 75» были обусловлены действиями ЖСК «Университетский № 3».

ЖСК «Университетский № 3» 02.06.2009 было проведено общее собрание собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75 (протокол № 1 от 02.06.2009).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, состоящий из 4 секций, представляет собой единый объект, что подтверждается Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа № Ф09-2386/10-С1 от 13.04.2010 по делу № А60-39509/2009.

Одним из инициаторов общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75, являлся ЖСК «Университетский № 2» (протокол № 1 от 02.06.2009). Председателем данного ЖСК и одновременно одним из учредителей ЖСК «Университетский № 3» является Бузина Т.В. Данное обстоятельство подтверждается Выпиской из ЕГРПЮЛ от 18.05.2009 № 2959 и протоколом № 11 общего собрания членов ЖСК «Университетский № 2».

В голосовании приняли участие собственники (будущие собственники) жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома от всех 4 секций, что составило 58,37% (6321,53 кв. м.) голосов от общей площади дома – 100% (10830,35 кв.м.). Количество голосов собственников 1, 2 и 3 секций составило – 21,24% (2300,2 кв. м.).

Согласно ч. 2 ст. 143 ЖК РФ если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

В соответствии со ст. 144 ЖК РФ органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 146 ЖК РФ правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Согласно ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся, в том числе принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.

В соответствии с ч. 2 ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Членами ТСЖ «Большакова, 75» являются собственники жилых помещений 1 и 2 секций многоквартирного дома. Из документов усматривается, что в спорном собрании приняли участие физические и юридические лица, среди которых 37,13%

(4021,3 кв.м.) из 4 секции, не имеющие права собственности на недвижимость, и только 21,24% (2300,2 кв. м.) – собственники в 1,2 и 3 секций.

Следовательно, собрание было неправомочно избрать иной способ управления многоквартирным домом, а главное принимать какие-либо решения о ликвидации ТСЖ «Большакова, 75».

На основании протокола № 1 от 02.06.2009 между ЖСК «Университетский № 2» и ЖСК «Университетский № 3» составлен акт приема-передачи инженерных сетей многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75.

Впоследствии ЖСК «Университетский № 3» направил заявки в ЕМУП «Водоканал» (исх. № 08 от 25.06.2009) о заключении договора на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод и в ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (исх. № 33 от 13.07.2009) о заключении договора энергоснабжения.

ТСЖ «Большакова, 75» неоднократно обращалось к ресурсоснабжающим организациям с просьбой не расторгать договоры на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод и договор энергоснабжения (письма в ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» исх. № 123 от 12.10.2009, исх. № 135 от 27.11.2009, исх. № 143 от 28.12.2009, письма в ЕМУП «Водоканал» исх. № 73 от 29.06.2009, исх. № 113 от 02.10.2009, исх. № 142 от 25.12.2009).

У вновь созданного юридического лица - ЖСК «Университетский № 3» не было законных оснований совершать от имени собственников многоквартирного дома 1,2 и 3 секций действия по направлению заявок на заключение договоров в ресурсоснабжающие организации.

Согласно ч. 2 ст. 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на недобросовестную конкуренцию.

Конституционный запрет недобросовестной конкуренции получает свою законодательную конкретизацию в Федеральном законе от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Одной из целей Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» является предупреждение и пресечение недобросовестной

конкуренции на товарных рынках в Российской Федерации (ч. 2 ст. 1).

Конкуренция - 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 (ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с п. 9 ст. 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.

Согласно ст. 10.bis Конвенции по охране промышленной собственности (Заключена в Париже 20.03.1883) (ред. от 02.10.1979) актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Актом недобросовестной конкуренции признается такое действие хозяйствующего субъекта, которое способно оказать влияние на конкуренцию, то есть повлиять на распределение спроса, предоставить лицу, распространившему информацию, преимущества над конкурентами и потенциально причинить им убытки (нанести ущерб деловой репутации), при этом для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией достаточно одной лишь возможности наступления таких последствий и доказательств наступления реального вреда не требуется.

Для признания действий какого-либо субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо одновременное выполнение следующих условий:

1. 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;

2. при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые:

- противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям

делового оборота, требованиям добросовестности, 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.

Статья 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещает недобросовестную конкуренцию. Перечень случаев недобросовестной конкуренции является открытым.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ 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.

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 (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Исполнителем коммунальных услуг является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы (п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307)).

ЖСК «Университетский № 3» и ТСЖ «Большакова, 75» осуществляют одну и ту же деятельность и являются участниками одного товарного рынка (управление

многоквартирными домами в пределах одних географических границ – территории г. Екатеринбурга).

Таким образом, ЖСК «Университетский № 3» и ТСЖ «Большакова, 75» являются конкурентами.

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Материалами дела подтверждается, что собственники (наниматели) жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома производят оплату за оказываемые им услуги частично ТСЖ «Большакова, 75» и ЖСК «Университетский № 3».

Согласно ч. 2 ст. 129 ЖК РФ на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 Кодекса «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников».

Участие ЖСК «Университетский № 3» в собрании собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75 (протокол

№ 1 от 02.06.2009) позволило приобрести необоснованные конкурентные преимущества в виде возможности осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, которая носит возмездный характер.

Кроме того, ответчик, участвуя в собрании, изначально знал, что именно его изберут в качестве управляющей организации, т.к. другие кандидатуры не рассматривали.

Под убытками ст. 15 ГК РФ понимает расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также недополученные доходы, которое это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было бы нарушено (упущенная выгода).

Соответственно, убытки ТСЖ «Большакова, 75» могут заключаться в неполучении платы за услуги по управлению многоквартирным домом (упущенная выгода).

Таким образом, действия ЖСК «Университетский № 3» по участию в собрании по поводу выбора способа управления многоквартирным домом по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75; по направлению заявок ресурсоснабжающим организациям на изменение договорных отношений, направлено на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке управления многоквартирными домами, противоречат жилищному законодательству и способны причинить убытки конкуренту – ТСЖ «Большакова, 75», что нарушает ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

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

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ЖСК «Университетский № 3» факт нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении по отношению к ТСЖ «Большакова, 75» недобросовестной конкуренции путем участия в собрании по поводу выбора способа управления многоквартирным домом по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Большакова, 75; направления заявок ресурсоснабжающим организациям на изменение договорных отношений, что направлено на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке управления многоквартирными домами, противоречит жилищному законодательству и способно причинить убытки конкуренту – ТСЖ «Большакова, 75».

2. Выдать ЖСК «Университетский № 3» предписание о восстановлении положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства путем отзыва заявок об изменении договорных отношений, ранее направленных ресурсоснабжающим организациям.

3. В отношении ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ЕМУП «Водоканал» рассмотрение дела по признакам нарушения п. 5 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части необоснованного отказа от исполнения договора энергоснабжения № 21453 от 01.05.2009 и договора № 3215 на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод от 19.03.2009, что ущемляет права и законные интересы заявителя (ТСЖ «Большакова, 75»), прекратить.

Председатель Комиссии

Т.Р. Колотова

Члены Комиссии

С.Н. Волков

Ю.В. Анисимова

А.С. Сухоруков

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 1

24 июня 2010 г.

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе (приказ Свердловского УФАС России от 11.01.2010 № 3):

Колотовой Т.Р. - руководителя управления, председателя Комиссии;

Волкова С.Н. – заместителя руководителя управления, члена Комиссии;

Анисимовой Ю.В. – начальника отдела ограничения монополистической деятельности, члена Комиссии;

Сухорукова А.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела ограничения монополистической деятельности, члена Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24 июня 2010 г. по делу № 1,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ЖСК «Университетский № 3» в срок до 25 июля 2010 года прекратить нарушение ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем отзыва заявок об изменении договорных отношений, ранее направленных ресурсоснабжающим организациям (ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» и ЕМУП «Водоканал»).

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в течение семи дней с момента исполнения предписания.

Председатель Комиссии

Т.Р. Колотова

Члены Комиссии

С.Н. Волков

Ю.В. Анисимова

А.С. Сухоруков

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.