

РЕШЕНИЕ

по делу № 47 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "23" сентября 2010г.

В полном объеме решение изготовлено "06" октября 2010г.

Комиссия Мурманского УФАС по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – исполняющего обязанности руководителя управления Поповой И.Н., членов комиссии: главного специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Симонина С.А., главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Воробьева В.В., ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Дворецкого П.Г., рассмотрев дело №47 по признакам нарушения ООО «Октябрьское ЖЭУ» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

ООО «Жилкомсервис Октябрьского района» (далее — ООО «ЖКС Октябрьского района») обратилось в Мурманское УФАС России с заявлением в отношении ООО «Октябрьское ЖЭУ» по факту направления квитанций на оплату коммунальных услуг за май и июнь 2010 года жильцам многоквартирных домов, где в этот период функции управляющей компании выполняло ООО «ЖКС Октябрьского района».

Комиссии представлены протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, где ООО «ЖКС Октябрьского района» было избрано в качестве управляющей организации, и на управление которыми претендует ООО «Октябрьское ЖЭУ» (далее по тексту — спорные дома).

№п/п	Адрес дома в г.Мурманске (ул., № дома)	Дата составления протокола
1	ул.Воровского,15	01.02.2010
2	ул.Гвардейская, 1/15	01.02.2010
3	ул.Дзержинского, 2/33	01.02.2010
4	ул.Дзержинского, 8	01.02.2010
5	ул.Карла Маркса,7а	01.02.2010
6	ул.Карла Маркса, 32	27.01.2010
7	ул.Карла Маркса, 34	27.01.2010
8	ул.Карла Маркса, 36	27.01.2010
9	ул.Карла Маркса, 45	01.02.2010
10	ул.Карла Маркса, 47	01.02.2010
11	ул.Карла Маркса, 49	27.02.2010
12	пр.Ленина, 70	01.02.2010
13	ул.Ленинградская, 29/5	01.02.2010
14	ул.Пушкинская, 7	27.01.2010
15	ул.Софьи Перовской, 11	01.02.2010
16	ул.Софьи Перовской, 14	01.02.2010
17	ул.Софьи Перовской, 19	01.02.2010
18	ул.Старостина, 1	27.01.2010
19	ул.Старостина, 5	01.02.2010
20	ул.Старостина,19	27.01.2010
21	ул.Старостина, 29	01.02.2010
22	Театральный бульвар, 11	01.02.2010
23	ул.Шмидта, 29/2	27.01.2010
24	ул.Шмидта, 33а	27.01.2010

В отношении указанных спорных домов ООО «Октябрьское ЖЭУ» представлены протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, где данный хозяйствующий субъект избран в качестве управляющей организации:

№п/п	Адрес дома в г.Мурманске (ул., № дома)	Дата составления протокола
------	---	----------------------------

1	ул.Воровского,15	26.03.2010
2	ул.Гвардейская, 1/15	26.03.2010
3	ул.Дзержинского, 2/33	30.03.2010
4	ул.Дзержинского, 8	22.03.2010
5	ул.Карла Маркса, 7а	31.03.2010
6	ул.Карла Маркса, 32	01.04.2010
7	ул.Карла Маркса, 34	26.03.2010
8	ул.Карла Маркса, 36	01.04.2010
9	ул.Карла Маркса, 45	30.03.2010
10	ул.Карла Маркса, 47	22.03.2010
11	ул.Карла Маркса, 49	30.03.2010
12	пр.Ленина, 70	30.03.2010
13	ул.Ленинградская, 29/5	31.03.2010
14	ул.Пушкинская, 7	26.03.2010
15	ул.Софьи Перовской, 11	26.03.2010
16	ул.Софьи Перовской, 14	22.03.2010
17	ул.Софьи Перовской, 19	31.03.2010
18	ул.Старостина, 1	26.03.2010
19	ул.Старостина, 5	30.03.2010
20	ул.Старостина,19	19.04.2010
21	ул.Старостина, 29	30.03.2010
22	Театральный бульвар, 11	26.03.2010
23	ул.Шмидта, 29/2	31.03.2010
24	ул.Шмидта, 33а	31.03.2010

Комиссии представлены договоры, заключенные ООО «ЖКС Октябрьского района» с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями:

- 1) ООО «Мурманск-Лифт Центр» №17-ТО от 01.03.2010г.;
- 2) ГОУП «Мурманскводоканал» №1-907 от 01.03.2010г.;
- 3) ОАО «Мурманоблгаз» №51/ВДГО от 01.03.2010г, №17/ГАЗ от 01.03.2010;
- 4) ОАО «Мурманская ТЭЦ» №2721 от 01.03.2010г.;
- 5) ООО «ОРКО-инвест» №7020/10 от 01.03.2010г.;
- 6) ОАО «Колэнергосбыт» №3033 от 01.04.2010г.

Поставка коммунальных услуг в отношении спорных домов предусмотрена указанными договорами. Заявитель также представил, доказательства, подтверждающие факт оказания коммунальных услуг (счета-фактуры), а также факт оплаты услуг за период май-июнь 2010 года.

ООО «Октябрьское ЖЭУ» не представило Комиссии договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающие приобретение и поставку коммунальных услуг в отношении спорных домов в период май — июнь 2010 года.

29.03.2010г. ООО «Октябрьское ЖЭУ» направило в адрес ООО «ЖКС Октябрьского района» письмо исх№888, в котором довело до сведения конкурента о начале обслуживания спорных домов с 01.05.2010 года. Как следует из пояснений представителей ООО «ЖКС Октябрьского района» общество не могло принять данное письмо в качестве уведомления в соответствии с жилищным законодательством, поскольку к указанному письму не были приложены какие-либо доказательства выбора собственниками жилых помещений новой управляющей организации (протоколы общих собраний собственников помещений).

ООО «Октябрьское ЖЭУ» в мае и июне 2010 года выставляло счета собственникам жилых помещений в спорных домах. ООО «ЖКС Октябрьского района» 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 со [статьей 161 ЖК РФ](#) 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.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом (статья 46 ЖК РФ).

В силу пункта 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Таким образом, основанием для управления многоквартирным домом вновь избранной управляющей организацией, а также соблюдения требований по передаче документации на многоквартирные дома, исходя из вышеуказанных норм закона, является волеизъявление собственников помещений многоквартирных домов, оформленных в установленном порядке (в данном случае протокол общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома), и расторжение договора на управление многоквартирным домом.

Между тем, как следует из представленных материалов и пояснения лиц участвующих в деле, вновь избранная управляющая организация (ООО «Октябрьское ЖЭУ») представила в адрес прежней управляющей организации - ООО «ЖКС Октябрьского района» доказательства выбора собственниками жилых помещений в спорных многоквартирных домах (способа управления, управляющую организацию и доказательства о расторжении договора на управление многоквартирным домом) лишь 23.06.2010г.

Комиссией установлено, что ООО «ЖКС Октябрьского района» фактически исполняло функции по управлению спорными многоквартирными домами. Исполнялись договоры с ресурсоснабжающими организациями, выставались счета, счета-фактуры на оплату коммунальных услуг, производилась оплата предоставленных коммунальных услуг со стороны ООО «ЖКС Октябрьского района» за период май, июнь 2010 года

Доказательств фактического исполнения ООО «Октябрьское ЖЭУ» функций по управлению спорными многоквартирными домами (договоры с ресурсоснабжающими организациями; выставленные счета, счета-фактуры на оплату коммунальных услуг; платежные поручения, подтверждающие оплату коммунальных услуг) в материалы дела со стороны ООО «Октябрьское ЖЭУ» не представлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 161 ЖК РФ 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.

Пунктом 9 статьи 161 ЖК РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. В данном случае фактическое исполнение функций по управлению спорными многоквартирными домами осуществляло ООО «ЖКС Октябрьского района» (оказывало услуги по управлению и оплачивало коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям). В то же время ООО «Октябрьское ЖЭУ» не представив в адрес прежней управляющей организации доказательства выбора новой управляющей компании, решения собственников о расторжении договора на управление многоквартирным домом, и не заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями по спорным домам, начало выставять собственникам квитанции на оплату предоставленных услуг.

В связи с изложенным, по мнению Комиссии ООО «Октябрьское ЖЭУ» неправомерно выставляло 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 «Октябрьское ЖЭУ» не было представлено конкуренту - прежней управляющей организации документального подтверждения решения собственников помещений о передаче управления спорными домами. Функции по управлению спорными многоквартирными домами фактически осуществляло ООО «ЖКС Октябрьского района», что подтверждается заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями.

23.06.2010г. ООО «Октябрьское ЖЭУ» направило в адрес ООО «ЖКС Октябрьского района» письмо исх№1920 с уведомлением о выборе собственниками жилых помещений спорных домов новой управляющей организации. После указанного события ООО «ЖКС Октябрьского района» квитанции на оплату коммунальных услуг за июль 2010 года собственникам жилых помещений в спорных домах не направляло, получив документы, подтверждающие отказ собственников жилых помещений спорных домов от исполнения договоров с ним.

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.

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.

Таким образом, из содержания закона следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией они должны одновременно выполнять несколько условий, а именно:

1) Такие действия должны совершаться хозяйствующим субъектом. В данном случае квитанции за май и июнь 2010 года были направлены собственникам жилых помещений в спорных домах ООО «Октябрьское ЖЭУ». ООО «Октябрьское ЖЭУ» является хозяйствующим субъектом.

2) Быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности. ООО «Октябрьское ЖЭУ» не заключив договоры 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 май и июнь 2010 года. В результате этих действий ООО «Октябрьское ЖЭУ» получило возможность за счёт другого лица получать плату за услуги по управлению спорными домами.

3) Противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости. Комиссия приходит к выводу, что в соответствии с жилищным законодательством ООО «Октябрьское ЖЭУ» не имело права направлять собственникам помещений к оплате квитанции на оплату коммунальных услуг за май и июнь 2010 года. Кроме того, эти действия прямо затрагивали гражданские права и обязанности ООО «ЖКС Октябрьского района» 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 деле ООО «Октябрьское ЖЭУ» создало угрозу неполучения ООО «ЖКС Октябрьского района» платежей за коммунальные услуги от собственников жилых помещений спорных домов, введенных в заблуждение в отношении хозяйствующего субъекта, действительно оказывающего услуги по управлению спорными многоквартирными домами в мае и июне 2010 года.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Октябрьское ЖЭУ» факта недобросовестной конкуренции. ООО «Октябрьское ЖЭУ» путем неправомерного направления к оплате собственниками помещений квитанции на оплату коммунальных услуг за май и июнь 2010 года, получило преимущество на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в городе Мурманске.

Квитанции на оплату коммунальных услуг необоснованно направлялись собственникам помещений в спорных домах только за май и июнь 2010 года. В июле 2010 года ООО «Октябрьское ЖЭУ» приступило к оказанию услуг по управлению спорными домами, внося изменения в договоры с ресурсоснабжающими организациями. При указанных обстоятельствах отсутствует необходимость выдавать ООО «Октябрьское ЖЭУ» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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 «Октябрьское ЖЭУ» факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неправомерном направлении в мае и июне 2010 года квитанций на оплату коммунальных услуг собственникам помещений в жилых домах, расположенных в городе Мурманске по адресам: ул.Воровского,15, ул.Гвардейская, 1/15, ул.Дзержинского, 2/33, ул.Дзержинского, 8, ул.Карла Маркса, 7а, ул.Карла Маркса, 32, ул.Карла Маркса, 34, ул.Карла Маркса, 36, ул.Карла Маркса, 45, ул.Карла Маркса, 47, ул.Карла Маркса, 49, пр.Ленина, 70, ул.Ленинградская, 29/5, ул.Пушкинская, 7, ул.Софьи Перовской, 11, ул.Софьи Перовской, 14, ул.Софьи Перовской, 19, ул.Старостина, 1, ул.Старостина, 5, ул.Старостина,19, ул.Старостина, 29, Театральный бульвар, 11 ,ул.Шмидта, 29/2, ул.Шмидта, 33а.

2. Не выдавать предписание ООО «Октябрьское ЖЭУ».

Председатель Комиссии:

И.Н.Попова

Члены Комиссии: С.А.Симонин, В.В. Воробьев, П. Г. Дворецкий

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