

## РЕШЕНИЕ

### по делу №17 о нарушении

### АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «09» декабря 2013г.

В полном объеме решение изготовлено «12» декабря 2013г.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело №17 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Дом-Сервис» (ИНН 5190932865, г. Мурманск, пр. Связи, д. 5) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

01.02.2013 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области поступило заявление <...>, проживающей по адресу ул. Старостина д. 17, о направлении жильцам данного дома квитанций на оплату коммунальных услуг от трех управляющих компаний (ООО «Дом-Сервис», ООО «Жилкомсервис Октябрьского района и ООО «Октябрьского района»).

По признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Дом-Сервис» было возбуждено дело №17 о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с нахождением на рассмотрении в Арбитражном суде Мурманской области дела № А42-1537/2013, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 17, на основании пункта 1 части 3 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела №17 было приостановлено до вступления в силу решения арбитражного суда.

Определением от 31.10.2013 № 05-03/17-1833 рассмотрение дела № 17 было возобновлено.

Комиссией из представленных материалов, а также пояснений участвующих в рассмотрении дела лиц установлено следующее.

По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №17 по улице Старостина г. Мурманска, проведенного 01.02.2010 года в

форме заочного голосования, в качестве управляющей организации было выбрано ООО «Жилкомсервис Октябрьского района». Заключен договор управления, согласно пункту 7.1 которого общество приступило к управлению 01.03.2010.

В марте 2012 года собственниками помещений в указанном доме на общем собрании, проведенном в форме заочного голосования, было принято решение о расторжении договора управления с ООО «Жилкомсервис Октябрьского района» и выборе в качестве управляющей организации ООО «Дом-Сервис» (протокол от 31.03.2012). Во исполнение названного решения собственниками помещений с ООО «Дом-Сервис» заключен договор управления многоквартирным домом 17 по ул. Старостина, который вступает в действие с 05 мая 2012 года (пункт 10.2 договора).

ООО «Жилкомсервис Октябрьского района» было уведомлено о расторжении договора управления с 05.05.2012 и заключении договора с ООО «Дом-Сервис». Письмо получено 09.04.2012, что подтверждается копией почтового уведомления о вручении.

В декабре 2012 года собственниками помещений в указанном доме на общем собрании, проведенном в форме заочного голосования, было принято решение о расторжении договора управления с ООО «Дом-Сервис» и выборе в качестве управляющей организации ООО «Октябрьское ЖЭУ» (протокол от 24.12.2012). Заключен договор управления от 22.01.2013, согласно пункту 3.1.1 которого общество обязано приступить к управлению с 01.01.2013.

Однако при установлении даты начала деятельности ООО «Октябрьское ЖЭУ» по управлению указанным МКД собственниками не были учтены положения договора управления, заключенного с предыдущей управляющей организацией ООО «Дом-Сервис», а именно порядок расторжения договора управления.

В соответствии с пунктом 8 статьи 162 Жилищного кодекса изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК РФ иными законами или договором (статья 450 ГК РФ).

Поскольку Гражданский кодекс не содержит общего правила о моменте прекращения договора в случае отказа одной из сторон о его исполнении, в одних случаях связывая его с моментом получения одной стороной уведомления другой стороны об этом (пункт 4 статья 523 ГК РФ), в других – указывая на необходимость такого уведомления за определенный срок (пункт 1 статьи 699, пункт 3 статьи 977, пункт 2 статьи 1024 ГК РФ), данный срок может быть определен по соглашению сторон.

В соответствии с пунктом 7.1.1. договора управления от 05.05.2012, заключенного собственниками помещений в многоквартирном доме 17 по улице Старостина с ООО «Дом-Сервис», договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника в случае принятия общим собранием собственников решения о выборе иной управляющей организации, если Управляющая организация не выполняет условия договора, о чем Управляющая организация

должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, реестра проголосовавших собственников.

Как было отмечено выше, ООО «Дом-Сервис» было уведомлено собственниками помещений спорного дома о расторжении договора управления письмом от 24.12.2012. Уведомление было получено ООО «Дом-Сервис» 11.01.2013 (вх. №7).

В то же время, общее собрание собственников датой начала осуществления деятельности ООО «Дом-Сервис» по управлению МКД определило 01.01.2013 (пункт 3.1.1.).

Как видно из изложенного, собственниками, определившими в качестве даты начала осуществления деятельности ООО «Дом-Сервис» по управлению МКД 01.01.2013, не было соблюдено требование договора управления в части порядка его расторжения (пункт 7.1.1), а именно – о своевременном уведомлении ООО «Дом-Сервис» (не позже чем за месяц) об одностороннем расторжении договора управления.

Учитывая вышеизложенное, договор управления многоквартирным домом 17 по улице Старостина, заключенный собственниками с ООО «Дом-Сервис», признается расторгнутым через месяц после уведомления ООО «Дом-Сервис» о его расторжении, то есть 11.02.2013.

Таким образом, функции по управлению многоквартирным домом 17 по улице Старостина в спорный период выполняли:

- с 01 марта 2010 по 04 мая 2012 – ООО «Жилкомсервис Октябрьского района»,
- с 05 мая 2012 по 11 февраля 2013 – ООО «Дом-Сервис»,
- с 12 февраля 2013 – ООО «Октябрьское ЖЭУ».

Между тем, в период с мая 2012 года по февраль 2013 собственникам помещений квитанции на оплату коммунальных услуг выставлялись несколькими управляющими организациями:

- май 2012 – ООО «Жилкомсервис Октябрьского района», ООО «Дом-Сервис»;
- июнь 2012 – ООО «Дом-Сервис»;
- июль 2012 – ООО «Дом-Сервис»;
- август 2012 – ООО «Жилкомсервис Октябрьского района», ООО «Дом-Сервис»;
- сентябрь 2012 – ООО «Жилкомсервис Октябрьского района», ООО «Дом-Сервис», ООО «ЖилКомСервис+»;
- октябрь 2012 – ООО «Дом-Сервис», ООО «ЖилКомСервис+»;
- ноябрь 2012 – ООО «Жилкомсервис Октябрьского района», ООО «Дом-Сервис»,
- декабрь 2012 – ООО «Дом-Сервис», ООО «ЖилКомСервис+»;

- январь 2013 – ООО «Дом-Сервис», ООО «Октябрьское ЖЭУ»;

- февраль 2013 – ООО «Дом-Сервис», ООО «Октябрьское ЖЭУ».

ООО «ЖилКомСервис+» в соответствии с агентским договором от 22.08.2012, заключенным ООО «ЖКС Октябрьского района», приняло на себя обязательства по приему денежных средств и перечислению их на расчетный счет ООО «ЖКС Октябрьского района».

Таким образом, квитанции на оплату коммунальных услуг за сентябрь, октябрь и декабрь 2012 выставлены ООО «ЖилКомСервис+» по поручению ООО «Жилкомсервис Октябрьского района».

В связи с обнаружением в действиях ООО «Жилкомсервис Октябрьского района» признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в выставлении платежных документов за май 2012 и период август 2012 – декабрь 2012 собственникам помещений в доме 17 по ул. Старостина, где действующей управляющей организацией выступало ООО «Дом-Сервис», Комиссией было принято решение о выделении в отдельное производство дела в отношении ООО «Жилкомсервис Октябрьского района».

Изучив представленные сведения и документы, заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия Мурманского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – 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.

Собственники, наниматели жилых помещений обязаны ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации (пункты 1, 6.2. статьи 155 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 названного Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 этого же Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в

таким образом, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Часть 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Учитывая позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума от 15.07.2010 №1027/10, договор управления многоквартирным домом может быть прекращён в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определённых соглашением сторон. Из части 8.1 статьи 162 ЖК РФ следует, что собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 указанного Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Часть 8.2 этой же статьи закреплена, что 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.

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В связи с тем, что решение о смене управляющей компании не было обжаловано, Комиссия приходит к выводу, что выбор новой управляющей компании произведен, и она, соответственно, наделена всеми функциями по управлению домом с прекращением соответствующих прав у прежней управляющей организации.

Из содержания приведённых норм следует, что после заключения договора управления многоквартирным домом, по условиям которого на ООО «Октябрьское ЖЭУ» возложена обязанность по предоставлению коммунальных услуг, и после расторжения договора управления домом с ООО «Дом-Сервис», у последней нет никаких правовых оснований считать себя стороной, находящейся в договорных

отношениях с собственниками помещений в спорном доме и поставщиками ресурсов, поскольку из пунктов 2,3, 9 статьи 161 ЖК РФ, пункта 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124 следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, выбор которой принадлежит собственникам помещений, и только она обязана заключать договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями. Обязанность проинформировать ресурсоснабжающую организацию о прекращении исполнителем обязательства по той или иной причине предоставлять коммунальную услугу лежит на исполнителе по договору, т.е. на прежней управляющей организации.

Как установлено Комиссией из представленных в рамках рассмотрения дела №17 документов, с 12 февраля 2013 года ООО «Дом-Сервис» не являясь действующей управляющей организацией, тем не менее, направило в адрес жильцов спорного дома платежные документы на оплату коммунальных услуг за февраль 2013 года, при этом плата взималась за весь месяц.

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.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующего субъекта (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Таким образом, из содержания данной нормы 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 в феврале 2013 были направлены в адрес жильцов многоквартирного дома №17 по улице Старостина г.Мурманска ООО «Дом-Сервис». Общество является хозяйствующим субъектом.

2) Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности.

Как было установлено в ходе рассмотрения дела, ООО «Дом-Сервис» и ООО «Октябрьское ЖЭУ» осуществляют хозяйственную деятельность в географических границах г.Мурманска на одном товарном рынке (управление многоквартирными домами) и, следовательно, вступают в конкурентные отношения между собой.

Материалами дела установлено, что с 12 февраля 2013, когда имел место факт выставления «двойных» квитанций в адрес жильцов спорного дома, управляющей организацией в данном доме являлось ООО «Октябрьское ЖЭУ». В свою очередь, ООО «Дом-Сервис», не имея заключенного договора управления с собственниками многоквартирного дома, выставяло жильцам дома требования

(квитанции) по оплате полученных ими коммунальных услуг. В результате этих действий ООО «Дом-Сервис» получило возможность за счёт другого лица (в данном случае ООО «Октябрьское ЖЭУ») получать плату от жильцов многоквартирного дома за те услуги, которые им фактически не оказывались.

3) Такие действия должны противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Комиссия приходит к выводу, что ООО «Дом-Сервис» при рассматриваемых обстоятельствах не имело правовых оснований для выставления квитанций на оплату коммунальных услуг за весь месяц (февраль 2013 года). Кроме того, эти действия прямо затрагивали гражданские права и обязанности ООО «Октябрьское ЖЭУ» в части получения платы за предоставленные собственникам услуги по управлению многоквартирным домом, исполнения действовавших договоров с ресурсоснабжающими организациями (возможность применения штрафных санкций, ограничение подачи ресурсов, расторжение договоров).

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 случае ООО «Дом-Сервис» создало угрозу неполучения ООО «Октябрьское ЖЭУ» платежей за фактически оказанные им в период с 12 февраля 2013 по 28 февраля 2013 услуги по управлению домом от жильцов многоквартирного дома.

Выставляя в феврале 2013 в адрес жильцов спорного дома квитанции на оплату услуг по содержанию и ремонту, коммунальных услуг, не имея при этом с 12 февраля 2013 года действующего договора с собственниками помещений в доме, ООО «Дом-Сервис» тем самым вводило жильцов данного дома в заблуждение в отношении наименования, места нахождения управляющей организации, что не допустимо в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Доказательств обратного в рамках рассмотрения дела №17 со стороны ООО «Дом-Сервис» представлено не было.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Дом-Сервис» факта недобросовестной конкуренции, выразившейся во введении жильцов многоквартирного дома №17 по улице Старостина г. Мурманска в заблуждение в отношении наименования, места нахождения исполнителя управляющей организации в период с 12 февраля 2013 года по 28 февраля 2013 года.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьёй 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Общества с ограниченной ответственностью «Дом-Сервис» (ИНН 5190932865, г. Мурманск, пр. Связи, д. 5) факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в совершении акта недобросовестной конкуренции, сопровождавшегося введением жильцов многоквартирного дома №17 по улице Старостина г.Мурманска в заблуждение в отношении наименования, места нахождения управляющей организации, путём неправомерного выставления в адрес жильцов дома в феврале 2013 года квитанций на оплату коммунальных услуг.
2. Предписание ООО «Дом-Сервис» не выдавать.
3. Передать материалы дела уполномоченному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

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