

РЕШЕНИЕ

по делу № 08-04/15-23 о нарушении

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

15 октября 2015 года

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «15» октября 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «29» октября 2015 года

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председателя комиссии: И. Н. Поповой – заместителя руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

членов комиссии: С.В.Мороз — главного специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции; Д. А. Мареха – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции,

в присутствии представителя по доверенности от общества с ограниченной ответственностью «Октябрьское ЖЭУ» (ИНН: 5190182549) Ю.Н.Хотько (по доверенности);

в отсутствие представителей общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги» (ИНН: 5190023570), надлежащим образом извещённого о месте и времени рассмотрения жалобы, рассмотрев дело по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в направлении со стороны ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги» квитанций об оплате жилищных услуг собственникам помещений в жилых домах (далее по тексту также — Многоквартирные дома): - с марта 2014 года по июнь 2015 года в отношении домов №№ 17, 22 по улице Тарана;

- с апреля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 11 по улице Трудовых резервов;

- с июля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 42 по улице Полярные зори,

УСТАНОВИЛА:

ООО «Октябрьское ЖЭУ» (далее по тексту также - Заявитель) приступило к управлению указанными Многоквартирными домами с 2010-2012 года.

С апреля — июля 2014 года в адрес жильцов Многоквартирных домов начали поступать платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг от ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги» (далее по тексту также — ООО «УК «ЖЭУ», Ответчик).

Ответчик объяснял свои действия наличием протоколов составленных по результатам проведения общих собраний собственников состоявшихся в заочной форме 27.02.2014 в многоквартирных домах № 17, 22 по улице Тарана, № 42 по улице Полярные зори и 01.02.2014 в многоквартирном доме № 11 по улице Трудовые резервы.

Необходимо отметить, что общие собрания собственников с идентичным набором вопросов повестки дня, в т.ч. о выборе ООО «УК ЖЭУ» проводились 27.02.2014 одновременно в 13 многоквартирных домах города Мурманска. В ходе проведения собраний составлялись документы однотипные по своему оформлению и содержанию. Решения всех 13ти общих собраний были признаны судами недействительными.

Согласно указанным протоколам собственники приняли решение расторгнуть договор управления с ООО «Октябрьское ЖЭУ» и выбрать в качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги», а также разрешили иные вопросы связанные со сменой управляющей организации.

Кроме того ООО «УК «ЖЭУ» в материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства представлены договоры управления заключенные с собственниками помещений в Многоквартирных домах:

- ул. Тарана, д.17: от 01.04.2015 с <...> (кв.<...>), а также, согласно реестру заключенных договоров управления такие договоры заключены с жильцами квартир № 1, 13, 18, 22, 23, 50 (площадь помещений собственников подписавших договор 9,3 % от общей площади дома);

- ул. Тарана, д.22: от 01.04.2015 с <...> (кв. <...>), а также, согласно реестру заключенных договоров управления такие договоры заключены с жильцами квартир № 11, 13, 15, 31, 32, 40 (площадь помещений собственников подписавших договор 10 % от общей площади дома);

- ул. Трудовые резервы, д.11: от 01.04.2015 с <...> (кв.<...>), а также, согласно реестру заключенных договоров управления такие договоры заключены с жильцами квартир № 1, 6, 41, 55 (площадь помещений собственников подписавших договор 4,6 % от общей площади дома);

- ул. Полярные Зори д.42: от 21.04.2014 с Р.К.Хомич (кв. 43), а также, согласно реестру заключенных договоров управления такие договоры заключены с жильцами квартир № 60, 35, 24 (площадь помещений собственников подписавших договор 2,7 % от общей площади дома).

Заявитель, полагая, что действия Ответчика неправомерны также продолжал направлять платежные документы со своей стороны, таким образом в адрес жильцов поступали платежные документы от двух управляющих организаций.

Решениями Октябрьского районного суда города Мурманска №№ 2-7156/2014, 2-

6886/14, 2-1668/2015, 2-1750/2015 протоколы общих собраний собственников о выборе в Многоквартирных домах в качестве управляющей организации Ответчика признаны недействительными.

Из содержания указанных решений Октябрьского районного суда города Мурманска следует, что собрание собственников помещений фактически не проводилось (нарушены обязательные требования к процедуре проведения, а также к кворуму собрания — подделаны подписи в листах решений). Таким образом оформление документов, якобы свидетельствующих о проведении собрания, осуществлялось отдельными лицами заинтересованными в смене управляющей организации. Также, Судом указывается, что собственники не выражали своего волеизъявления на утверждение решения о расторжении договора с управляющей организацией ООО «Октябрьское ЖЭУ».

Комиссия Мурманского УФАС, учитывая обстоятельства дела, приходит к следующим выводам.

Статья 8 Конституции Российской Федерации закрепляет свободу экономической деятельности, а в силу пункта 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Организационные и правовые основы защиты от недобросовестной конкуренции определены в Федеральном законе от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Согласно статье 3 Закона о защите конкуренции он распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция определяется как 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 пунктом 2 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении производителей товара (работы, услуги).

Пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что недобросовестная конкуренция - это 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.

Пунктом 16.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» разъяснено, что при анализе вопроса о том, является ли конкретное совершенное лицом действие актом недобросовестной конкуренции, подлежат учёту не только указанные законоположения (пункт 9 статьи 4, статья 14 Закона о защите конкуренции), но и положения статьи 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, в силу которых актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Анализ приведённых понятий недобросовестной конкуренции позволяет выделить признаки, которые в совокупности свидетельствуют о наличии в действиях хозяйствующего субъекта нечестных методов ведения конкурентной борьбы (антиконкурентное поведение):

1) осуществление субъектом или группой лиц каких-либо действий (неправомерный характер активной позиции хозяйствующего субъекта) на одном товарном рынке.

Общество является хозяйствующим субъектом и осуществляет свою основную деятельность на товарном рынке в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг.

Заявитель и Ответчик являются хозяйствующими субъектами, предоставляющими услуги по управлению недвижимым имуществом, эксплуатацией жилого и нежилого фонда, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, наличием лицензий на осуществление деятельности в качестве управляющей организации, осуществляют хозяйственную деятельность в географических границах города Мурманска на одном товарном рынке и, следовательно, вступают в конкурентные отношения между собой.

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

Из содержания норм частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ следует, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения.

Между тем на основании части 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ 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, вправе обжаловать его в суд.

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

общие результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

В силу пункта 2 части 3 статьи 11 Жилищного кодекса РФ защита жилищных прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

В силу положений статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ, оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия. Таким образом Ответчик не имел правовых оснований для направления платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

В силу части 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии со статьёй 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно (ежемесячно) и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Из положений статей 153, 155, 161 ЖК РФ следует, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится один раз, двойное взимание жилищно-коммунальных платежей не допускается.

Правоотношения по управлению многоквартирным домом не являются односторонними, а договор управления — публичным. Согласно положениям статьи 162 ЖК РФ, реализация способа управления — управляющей организацией, осуществляется не только путем принятия соответствующего решения и выбора конкретной управляющей организации на общем собрании собственников но и путем заключения договора управления. Управляющая организация не может быть принуждена к заключению такого договора и заключает его с целью извлечения прибыли.

Положениями статьи 162 ЖК РФ предусмотрена обязанность управляющей организации приступающей к управлению многоквартирным домом заключить договор управления с каждым собственником помещения в таком доме.

На основании изложенного возможно сделать вывод о том, что действующим законодательством возможность управления многоквартирным домом двумя управляющими организациями не предусмотрена, равно как и возможность выставления платёжных документов по оплате коммунальных услуг, по ремонту и содержанию многоквартирного дома и взиманию платы с жильцов одного многоквартирного дома двумя управляющими организациями.

Однако, как следует из решений Октябрьского районного суда, в спорный период многоквартирным домом управляло ООО «Октябрьское ЖЭУ», а ООО «УК ЖЭУ» не было выбрано в качестве управляющей организации.

Вместе с тем, как следует из платёжных документов от имени управляющей организации ООО «УК «ЖЭУ»» выставлялись квитанции и взималась плата за

содержание и ремонт многоквартирного дома.

По мнению Комиссии Мурманского УФАС действия ООО «УК «ЖЭУ» противоречат требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

Учитывая решения Октябрьского районного суда, установившего, что собственники в Многоквартирных домах проводить общее собрание не желали, а также тот факт, что собрания, в ходе которых составлялись идентичные документы, проводились одновременно в 13 домах в большинстве своем расположенных в разных микрорайонах города, можно сделать вывод о том, что такие действия были согласованы и проведены одной организацией.

При этом, при добросовестном поведении управляющей организации, исполнение обязанности по заключению договоров управления с собственниками помещений в Многоквартирном доме, позволило бы Ответчику установить волеизъявление собственников помещений заключить такой договор и избежать негативных последствий признания решения общего собрания собственников недействительным, о чем ООО «УК «ЖЭУ» не могло не знать.

Однако к моменту рассмотрения настоящего дела ООО «УК «ЖЭУ», зная о правовых последствиях признания недействительным решения общего собрания, в нарушение положений статьи 162 Жилищного кодекса РФ не заключило договоры управления с каким-либо значимым количеством собственников помещений (в количестве более 50%), таким образом реальное волеизъявление собственников вступить в правоотношения с ООО «УК «ЖЭУ» Обществом не устанавливалось.

Ответчик воспользовался тем, что отсутствие договора, заключенного с организацией, оказывающей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не освобождает собственника помещения от обязанности нести соответствующие расходы и оплатить управляющей организации работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества по ставке, установленной в соответствии с действующим законодательством.

В статье 1 ГК РФ указывается, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно части 1 статьи 10 Гражданского кодекса РФ не допускаются действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

ООО «УК «ЖЭУ» направляя платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг без соответствующего решения общего собрания собственников и не заключив договоры управления с собственниками помещений действовало недобросовестно и в нарушение норм Жилищного кодекса РФ.

3) Такие действия должны быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности (хозяйствующий субъект осуществляет свои действия с целью достичь преимуществ именно по сравнению со своими непосредственными конкурентами, что может выражаться в занятии доминирующего положения на рынке, увеличении нормы прибыли, создании

барьеров для доступа на рынок новых участников и проч.).

Материалами дела подтверждается, что в период с апреля — июля по март - октябрь 2014 года, когда имел место факт выставления «двойных» платежных документов, правомочной управляющей организацией являлось ООО «Октябрьское ЖЭУ».

В свою очередь, Ответчик на протяжении указанного периода, не являясь управляющей организацией в отношении спорных домов, направлял жильцам платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

В результате таких действий ООО «УК «ЖЭУ» получило возможность за счёт другого лица (в данном случае ООО «Октябрьское ЖЭУ») получать плату от жильцов многоквартирного дома за те услуги, которые собственники у Общества не заказывали.

Такие действия искусственно создают у действующей управляющей организации недобор средств по услуге «содержание и ремонт», то есть по основной доходной части, а также создает искусственную задолженность легитимной управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями по оплате тех коммунальных услуг по которым собственниками помещений не принято решение об организации прямых платежей.

Такое положение, в свою очередь, негативным образом влияет на деятельность ООО «Октябрьское ЖЭУ» в части исполнения действовавших договоров с ресурсоснабжающими организациями (возможность применения штрафных санкций, ограничение подачи ресурса, расторжение договора, а также создаёт условия для взыскания задолженности в судебном порядке и несения судебных расходов).

Указанные обстоятельства расцениваются как необоснованное увеличение прибыли за счёт конкурирующего субъекта, а также созданию барьеров для доступа на рынок (увеличение доли рынка).

4) Такие действия привели или могли привести к негативным результатам для конкурентов (причиняют или могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту или нанести вред его деловой репутации).

В результате выставления квитанций от имени ООО «УК ЖЭУ» в указанные периоды, не являющейся управляющей организацией для собственников помещений в рассматриваемых многоквартирных домах, ООО «Октябрьское ЖЭУ» понесло в течение указанного периода убытки в размере недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чьё 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).

Следует отметить, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесённые соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо

должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Нарушение ответчиком антимонопольного законодательства создало реальную возможность (все необходимые условия) для несения истцом взыскиваемых расходов, а, следовательно, явилось необоснованным вмешательством в деятельность заявителя, такие как: действия заявителя по обеспечению доказательств в целях обоснования своей позиции по делу, привлечению представителя по ведению дела в антимонопольном органе непосредственно связаны с восстановлением права, нарушенного в результате действий ответчика по осуществлению недобросовестной конкуренции.

Убытки ООО «Октябрьское ЖЭУ» заключаются в неполучении платы за услуги по управлению многоквартирными домами, поскольку часть собственников (в виду путаницы лиц, оказывающих услуги по управлению домами (двойные квитанции), которым потребители должны были предоставленные услуги) вносила плату за жилищно-коммунальные услуги по платежным документам (квитанциям), выставляемым от имени ООО «УК «ЖЭУ».

При таких обстоятельствах нарушение ответчика и убытки заявителя находятся в прямой причинно-следственной связи. В рассматриваемом случае Ответчик создал угрозу неполучения ООО «Октябрьское ЖЭУ» платежей за фактически оказанные им в спорный период времени жилищно-коммунальные услуги от жильцов многоквартирных домов.

Выставляя платёжные документы, не являясь при этом управляющей организацией в отношении спорного дома, и не неся связанных с этим затрат, ООО «УК «ЖЭУ» тем самым вводило жильцов дома в заблуждение в отношении наименования, места нахождения исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации), что не допустимо в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Доказательств обратного в рамках рассмотрения дела представлено не было.

Недобросовестная конкуренция по своей сути является действием хозяйствующего субъекта, направленным на приобретение необоснованных преимуществ в предпринимательской деятельности.

На основании изложенного, Комиссия Мурманского УФАС приходит к выводу о наличии в действиях ООО «УК «ЖЭУ» акта недобросовестной конкуренции, выразившегося во введении жильцов Многоквартирных домов, в заблуждение в отношении наименования, места нахождения исполнителя коммунальных услуг (управляющей организации) в период:

- с марта 2014 года по июнь 2015 года в отношении домов №№ 17, 22 по улице Тарана;

- с апреля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 11 по улице Трудовых резервов;

- с июля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 42 по улице Полярные зори,

Комиссия, на основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьёй 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги» (ИНН: 5190023570, ОГРН: 1135190008678, 183038, г. Мурманск, ул. Егорова, д. 14) 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 путем совершения действий (бездействий), направленных на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а именно: направление платежных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах с марта 2014 года по июнь 2015 года в отношении домов №№ 17, 22 по улице Тарана, с апреля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 11 по улице Трудовых резервов, с июля 2014 года по июнь 2015 года в отношении дома № 42 по улице Полярные зори, что ввело в заблуждение потребителей относительно лица, оказывающего услуги по управлению многоквартирными домами, противоречит жилищному законодательству и способно причинить убытки конкуренту — ООО «Октябрьское ЖЭУ».

2. В связи с прекращением ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационные услуги» действий нарушающих антимонопольное законодательство предписание не выдавать.

3. Материалы дела передать должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области для инициирования процедуры административного производства.

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