

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

21.05.2015

Резолютивная часть решения объявлена «07» мая 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено «21» мая 2015 года.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>;

при участии:

со стороны ООО «Управляющая компания плюс»:

<...> представитель по доверенности от 02.02.2015 б/н;

в отсутствие ООО «ЖКХ» (о времени и месте рассмотрения дела уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев дело № 2-03/09-2015 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания плюс» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Пензенское УФАС России поступила информация из Прокуратуры Пензенской области в отношении недобросовестных действий ООО «Управляющая компания плюс» (ИНН 5827901924, Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Карла Маркса, 66) и ООО «ЖКХ» (ИНН 5827003208, Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Толстого, 1а), связанных с созданием препятствий в обслуживании дома и уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12.

По результатам рассмотрения указанной информации в действиях ООО «Управляющая компания плюс» установлены признаки нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Приказом от 21.04.2015 № 82 Пензенским УФАС России возбуждено дело № 2-03/09-2015 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания плюс» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Определением от 21.04.2015 дело № 2-03/09-2015 назначено к рассмотрению на 07.05.2015 г.

На заседании Комиссии представитель ООО «Управляющая компания плюс» заявил, что в действиях Общества отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства. Договор с жителями многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пензенская область, Нижнеломовский район, г.

Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, расторгнут лишь с 14.04.2015 г., когда вступило в законную силу Решение Нижнеломовского районного суда Пензенской области. У ООО «Управляющая компания плюс» были все основания полагать, что собрание собственников от 11.07.2014 г. является неправомерным, т.к. были нарушены требования жилищного кодекса по порядку проведения указанного собрания. Кроме того после проведения собрания собственников от 11.07.2014 г. многие жители продолжали оплачивать услуги по обслуживанию многоквартирного дома ООО «Управляющая компания плюс», продолжали обращаться с заявками, что свидетельствует о том, что до жителей указанного многоквартирного дома не доведена информация о расторжении договора с ООО «Управляющая компания плюс», что так же свидетельствует о нарушении требований жилищного кодекса. Представитель Общества указал, что ООО «ЖКХ» не является управляющей организацией указанного многоквартирного дома, поэтому неправомерно считать его конкурирующим субъектом ООО Управляющая компания плюс».

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

ООО «Управляющая компания плюс» и ООО «ЖКХ» являются хозяйствующими субъектами, которые осуществляют предпринимательскую деятельность на рынке услуг по обслуживанию многоквартирных домов (далее – МКД). Представленными в материалы дела счет-квитанциями на оплату услуг по содержанию и ремонту жилья, выставляемые собственникам многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, подтверждается, что в рамках указанных договоров данные хозяйствующие субъекты выполняли работы по содержанию и обслуживанию многоквартирных домов.

Несмотря на то, что ООО «Управляющая компания плюс» являлась управляющей компанией многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, с жителями был заключен Договор на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома от 01.05.2013 г. целью которого являлось «обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят нежилые помещения, и предоставление Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного кодекса».

Таким образом, ООО «Управляющая компания плюс» и ООО «ЖКХ», осуществляя деятельность по обслуживанию МКД (в том числе выполняя работы по содержанию и обслуживанию многоквартирных домов) на территории Нижнеломовского района, г. Нижний Ломов, являются конкурентами на соответствующем товарном рынке.

Из представленных материалов следует, что ООО «Управляющая компания плюс» осуществляло обслуживание многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пензенская область, Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, на основании Договора на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома от 01.05.2013 г.

Протоколом от 11.07.2014 г. №1 на общем собрании собственники МКД по адресу г.

Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, приняли решение об отказе от обслуживания ООО «Управляющая компания плюс», выборе непосредственного способа управления и выборе в качестве организации, которая будет вести текущий ремонт и обслуживание дома ООО «ЖКХ».

23.07.2014 ООО «Управляющая компания плюс» было уведомлено об отказе от исполнения договора управления, однако несмотря на полученное уведомление о расторжении договора ООО «Управляющая компания плюс» продолжает выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам МКД, документация со стороны ООО «Управляющая компания плюс» в установленный срок передана не была.

По состоянию на февраль 2015 г. ООО «Управляющая компания плюс» продолжало вести работу, связанную с обслуживанием многоквартирного дома. Данная информация подтверждается представленными в материалах дела квитанциями за жилищные и коммунальные услуги, выставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме, за февраль 2015 г.

На заседании комиссии представитель ООО «Управляющая компания плюс», объяснил отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом ООО «ЖКХ», ссылаясь на недействительность представленного протокола общего собрания собственников помещений от 11.07.2014 г. № 1.

В соответствии с ЖК РФ управляющая компания не наделена полномочиями на признание протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома недействительными, а также не наделена правом на обжалование решения общего собрания собственников помещений жилого дома (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных [пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, 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 указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Частью 1 статьи 47 ЖК РФ установлено в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в [части 3 статьи 45](#) настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В ходе рассмотрения дела установлено, что указанный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был. Доказательств, подтверждающих обратное, в антимонопольный орган не представлено.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – 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.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает, 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 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Раздел 7 договора от 01.05.2013 г. на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключенного между ООО «Управляющая компания плюс» и собственниками многоквартирного дома по адресу г.Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, предусматривает следующий порядок расторжения договора, а именно: п. 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Из протокола №1 общего собрания собственников помещений МКД по адресу г.Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, следует, что собственниками принято решение «о выходе из управления ООО «Управляющая компания плюс», расторжении договора с компанией» и выборе непосредственного способа управления домом,

так же «о выборе организации для ведения текущего ремонта и обслуживания дома, утверждения договора и тарифов на текущий ремонт и обслуживание дома». «Предложено выбрать ООО «ЖКХ» г.Н-Ломов организацией, которая будет вести текущий ремонт и обслуживание дома».

Таким образом, собственниками многоквартирного дома изменен выбранный ими ранее способ управления – управления управляющей организацией, на непосредственный способ управления МКД, что является основанием для прекращения действия ранее заключенного договора управления домом.

Действующим законодательством (часть 10 статьи 162 ЖК РФ) предусмотрено, что управляющая организация 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.

В пункте 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), указано, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Согласно пункту 26 Правил № 491 В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Наличие указанных документов в полном объеме необходимо в целях эффективного выполнения договорных обязательств по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

ООО «Управляющая компания плюс», в свою очередь, не исполнив нормы действующего законодательства и условия, предусмотренные договором управления, в части передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с его управлением, нарушило тем самым законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости.

Действия ООО «Управляющая компания плюс», выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, направлены на получение необоснованных преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением Общества, и создания препятствий в осуществлении деятельности конкурента.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками следует понимать также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота (упущенная выгода).

ООО «Управляющая компания плюс», не смотря на прекращение действия договора управления МКД по адресу г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, продолжило выставлять квитанции собственникам указанного дома, содержащие плату за содержание и ремонт.

Действия ООО «Управляющая компания плюс» могут причинить убытки хозяйствующему субъекту конкуренту, в связи с тем, что ООО «ЖКХ» лишился возможности эффективно оказывать свои услуги и получать от этого доход.

Кроме того, ООО «Управляющая компания плюс» указанными действиями может воспрепятствовать деятельности (и как следствие причинить убытки) иным управляющим организациям, которые могут быть выбраны собственниками указанного дома в качестве управляющей организации.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) любые действия хозяйствующих субъектов, 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, признаются недобросовестной конкуренцией.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция не допускается.

Обстоятельства дела подтверждают наличие в действиях ООО «Управляющая компания плюс» всех признаков недобросовестной конкуренции, указанных в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции».

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, учитывая вышеизложенное, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО «Управляющая компания плюс», направленные на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и способные причинить убытки хозяйствующему субъекту - конкуренту, как уклонение от передачи ООО «ЖКХ» технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, как недобросовестную конкуренцию и нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Управляющая компания плюс» (ИНН 5827901924, Пензенская область, г. Нижний Ломов, ул. Карла Маркса, д. 66), выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Нижний Ломов, ул. Крылова, 12, недобросовестной конкуренцией и нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать ООО «Управляющая компания плюс» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.