

РЕШЕНИЕ № 126-14АМЗ/12

Резолютивная часть объявлена 15.08.2012 г.

Изготовлено в полном объеме 17.08.2012 г.

г. Вологда

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Хлевчука В.Т. - председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

Докшина М.И. – старшего госинспектора антимонопольного и рекламного контроля;

Задумкина В.А. - специалиста-эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля;

рассмотрев дело № 126-14АМЗ/12 по признакам нарушения ООО УК «Красавино» ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Вологодской области поступило заявление ООО «УК «Жилсервис» на действия недобросовестной конкуренции со стороны ООО УК «Красавино» выразившиеся в осуществлении препятствий управлению домами 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино.

ООО «УК «Жилсервис» в обосновании своих доводов в письменных объяснениях и на заседании Комиссии пояснило, что с 01.05.2012 собственники помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам г. Красавино, ул. Революции, д. 12, 14, 16 выбрали в качестве управляющей компании ООО «УК «Жилсервис» и расторгли договор управления с ООО УК «Красавино» путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников. Уведомление о принятом решении с приложением протоколов было направлено собственниками помещений данных многоквартирных домов в ООО УК «Красавино» и вручено 04.04.2012. В соответствии с указанным уведомлением ООО УК «Красавино» в срок 30 дней в соответствии со ст. 162 ЖК РФ должна была передать техническую документацию на многоквартирные дома 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино и иные, связанные с управлением домами документы, в том числе документы регистрационного учета граждан вновь избранной управляющей компании ООО «УК «Жилсервис».

20.04.2012 ООО УК «Красавино» также было направлено письмо о необходимости передачи вышеуказанных документов. Вместе с тем, ООО УК «Красавино» было отказано в передаче документов, со ссылкой на невозможность расторжения договора управления многоквартирным домом досрочно, так как, по мнению ООО УК «Красавино» основанием расторжения договора в одностороннем порядке может являться только неисполнение либо ненадлежащее

исполнение управляющей компанией договора управления многоквартирным домом.

Также ООО «УК «Жилсервис» полагает, что ООО УК «Красавино» чинит препятствие деятельности общества путем распространения ложных, неточных сведений в адрес ряда организаций о том, что ООО «УК «Жилсервис» некорректными и неправомерными действиями вводит собственников помещений многоквартирных домов и организации в заблуждение относительно наличия у ООО УК «Красавино» оснований для расторжения договоров управления многоквартирными домами. Распространение данных сведений и наносит ущерб деловой репутации общества ООО «УК «Жилсервис». В связи с отказом ООО УК «Красавино» в передаче технических паспортов на многоквартирные дома, ООО «УК «Жилсервис» вынуждено было обратиться в ГПВО «Вологдатехинвентаризация» с заявлением об изготовлении копий технических паспортов на многоквартирные дома № 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино и нести материальные затраты, что расценивается заявителем, как убытки. До настоящего времени ряд технической документации на многоквартирные дома № 12,14,16 по ул. Революции ООО УК «Красавино» ООО «УК «Жилсервис» не передано.

ООО УК «Красавино» в обоснование своих доводов в письменных объяснениях и на заседании комиссии пояснило следующее.

В соответствии с ч.3 ст.161; ч.4 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях установленных соглашением сторон установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании общего 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. Из протокола общего собрания собственников помещений следует, что вопрос об отказе от услуг по управлению жилыми домами по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения обществом принятых на себя обязательств общим в повестку дня не включался и общим собранием по существу не рассматривался. Собственниками не представлены факты нарушений ООО УК «Красавино» условий договоров, общество не было извещено о проведении собраний собственников помещений. Направленные в адрес ООО УК «Красавино» протоколы решений общих собраний собственников помещений многоквартирных домов с принятыми решениями об избрании в качестве управляющей компании ООО «УК «Жилсервис» и расторжении договоров с ООО УК «Красавино» не содержали подписей собственников помещений.

Письма в адрес юридических лиц были направлены 27.04.2012 с целью предотвращения незаконного завладения принадлежащими ООО УК «Красавино» денежными средствами ООО «УК «Жилсервис», а также предоставление достоверных сведений о собственниках помещений в административные органы, согласно заключенных договоров, до урегулирования возникших разногласий.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Вологодского УФАС России считает, что ООО УК «Красавино» нарушило ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

В соответствии с докладной запиской от 09.06.2012 составленной Вологодским УФАС России установлено, что ООО УК «Красавино» и ООО «УК «Жилсервис»

осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами, т.е. осуществляют деятельность на одном товарном рынке и являются конкурентами на рынке услуг управления многоквартирными домами в географических границах г. Красавино Великоустюгского района.

В соответствии со ст. 4 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. Часть 1 статьи 14 вышеуказанного Закона содержит запрет на недобросовестную конкуренцию, в том числе действия, связанные с распространением ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

Комиссией Вологодского УФАС России установлено, что в соответствии с проведенными 24.03.2012 и 29.03.2012 общими собраниями собственников помещений многоквартирных домов расположенных по адресу г. Красавино, ул. Революции, д. 12, 14, 16 была выбрана в качестве управляющей компании ООО «УК «Жилсервис» и принято решение о расторжении договора управления многоквартирных домов с ООО УК «Красавино».

В соответствии с актами, составленными Государственной жилищной инспекцией Вологодской области на основании проведенной 22.05.2012-24.05.2012 проверки ООО «УК «Жилсервис» нарушений законодательства при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирных домов расположенных по адресу г. Красавино, ул. Революции, д. 12, 14, 16 и принятии решения об избрании в качестве управляющей компании ООО «УК «Жилсервис» и расторжении договора управления многоквартирных домов с ООО УК «Красавино» установлено не было.

В соответствии с ч.10 ст. 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.

В уведомлениях направленных собственниками домов 12, 14, 16 по ул. Революции в адрес ООО УК «Красавино» и врученных обществу 04.04.2012 было указано, что в соответствии с протоколами общих собраний собственников от 24.03.2012 и 29.03.2012 проведенных в форме заочного голосования, были приняты решения о выборе новой управляющей компании - ООО «УК «Жилсервис» и об отказе исполнения договоров управления многоквартирных домов, заключенных с ООО УК «Красавино». В связи, с чем собственники уведомляли ООО УК «Красавино» о том, что вышеуказанные договора являются расторгнутыми с 01.05.2012.

Таким образом, в связи с избранием ООО «УК «Жилсервис» в качестве новой управляющей компании ООО УК «Красавино» обязано было передать техническую документацию на многоквартирные дома и иные связанные с управлением такими домами документы вновь выбранной управляющей организации до 01.05.2012.

Вместе с тем, акт сдачи-приемки ряда технической документации на жилые дома 12, 14, 16 по ул. Революции был составлен ООО УК «Красавино» 13.06.2012 года, при этом до настоящего времени часть технической документации на вышеуказанные дома ООО УК «Красавино» ООО «УК «Жилсервис» не передана.

Доводы ООО УК «Красавино» о том, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании общего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, только если управляющая организация не выполняет условий такого договора, являются необоснованными по следующим основаниям.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.11.2011 № 7677/11 установлено, что ст. 161 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

[Пункт 2 статьи 162](#) ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

[Пункт 8 статьи 162](#) ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским [КОДЕКСОМ](#), иными законами или договором ([ст. 450](#) ГК РФ).

[Пункт 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Легитимность выбора ООО «УК «Жилсервис», как управляющей компании подтверждается проведенной Государственной жилищной инспекцией Вологодской области проверкой.

Комиссия Вологодского УФАС России полагает, что действия ООО УК «Красавино» по распространению ложных, неточных сведений в адрес ряда организаций о том, что ООО «УК «Жилсервис» некорректными и неправомерными действиями вводит собственников помещений многоквартирных домов и организации в заблуждение относительно наличия у ООО УК «Красавино» оснований для расторжения договоров управления многоквартирными домами являются действиями

недобросовестной конкуренции, наносят вред деловой репутации ООО «УК «Жилсервис».

Незаконный отказ ООО УК «Красавино» в предоставлении технической документации необходимой ООО «УК «Жилсервис» для осуществления управления домов 12, 14, 16 по ул. Революции в г. Красавино в адрес ООО «УК «Жилсервис» также расценивается Комиссией, как действия недобросовестной конкуренции. ООО «УК «Жилсервис» вынуждено было обратиться в ГПВО «Вологдатехинвентаризация» с заявлением об изготовлении копий технических паспортов на многоквартирные дома № 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино и нести материальные затраты, что расценивается Комиссией, как убытки ООО «УК «Жилсервис».

На основании изложенного, Руководствуясь ст.ст. 23; 39 ч.1; 41, 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО УК «Красавино» выразившиеся в непредставлении ООО «УК «Жилсервис» технической документации на дома 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино, а также действия ООО УК «Красавино» по распространению ложных, неточных сведений в адрес ряда организаций касающихся деятельности ООО «УК «Жилсервис» нарушающими ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции»; п.1 ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО УК «Красавино» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем передачи ООО «УК «Жилсервис» технической документации на дома 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино необходимой ООО «УК «Жилсервис» для осуществления функций по управлению вышеуказанными домами.

Председатель Комиссии

В.Т. Хлевчук

Члены Комиссии

М.И. Докшин

В.А. Задумкин

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

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 126-14АМЗ/12

17 августа 2012 г.

г. Вологда

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Хлевчука В.Т. - председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

Докшина М.И. – старшего госинспектора отдела антимонопольного и рекламного контроля;

Задумкина В.А. – специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля;

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 17.08.2012 г. по делу № 126-14АМЗ/12 о нарушении ООО УК «Красавино» ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции», п.1 ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО УК «Красавино» прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем передачи ООО «УК «Жилсервис» технической документации на дома 12,14,16 по ул. Революции в г. Красавино необходимой ООО «УК «Жилсервис» для осуществления функций по управлению вышеуказанными домами, а именно:

- акты выполненных работ по капитальному и текущему ремонту домов;

- акты технического состояния домов, 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 многоквартирных домов, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- иные связанные с управлением многоквартирными домами документы, перечень которых установлен п.п. 24,26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2. О выполнении предписания сообщить в письменном виде в адрес Управления **до 17.09.2012 года.**

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

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

Председатель Комиссии

В.Т. Хлевчук

Члены Комиссии:

М.И. Докшин

В.А. Задумкин

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 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.