

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:
председатель Комиссии – <...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике, члены Комиссии: <...> – ВрИО начальника отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции; <...> – ведущий специалист–эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции; <...> - специалист–эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;
рассмотрев дело № СЮ04-02/2012-18, возбужденное по заявлению гражданки <...> в отношении Муниципального автономного учреждения «Городское жилищное управление – Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» (далее – МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска») по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
в присутствии:
представителя ответчика – МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» – <...>, действующей на основании доверенности № 07-Д от 10.01.2012г.,
представителя заинтересованного лица – ООО «Лидер дом» – <...>, действующего на основании доверенности от 08.12.2011г.,
в отсутствие заявителя – гражданки <...>, уведомленной надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела (почтовое уведомление № 42600951108518 от 08.06.2012г.),

у с т а н о в и л а:

12.05.2012г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее – Удмуртское УФАС России) поступило заявление гражданки <...> (вх.№ 4231) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Муниципального автономного учреждения «Городское жилищное управление - Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» (далее – МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска»), выразившимся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации. Из заявления следует, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237 принято решение расторгнуть договор управления с прежней управляющей организацией и заключить договор с вновь выбранной управляющей организацией – ООО «Лидер дом». В адрес прежней управляющей организации – МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» было направлено соответствующее уведомление с приложением подтверждающих документов. МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» от передачи технической документации на дом по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237 новой управляющей организации – ООО «Лидер дом» уклонилось, продолжало выставлять платежные документы и получать коммунальные платежи от жильцов дома 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске.
В целях контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, Удмуртским УФАС России был направлен запрос в адрес ООО «Лидер дом» о предоставлении в срок до 01.06.2012г. информации, необходимой для рассмотрения заявления гражданки <...> по существу, который вернулся в адрес Удмуртского УФАС России 23.05.2012 г. с отметкой почты «нет организации».

Приказом Удмуртского УФАС России № 619 от 01.06.2012г. в отношении МАУ «ГЖУ –

УК в ЖКХ г. Ижевска» было возбуждено дело № СЮ04-02/2012-18 по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту отказа от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «Лидер дом», а также во взимании с жильцов дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске коммунальных платежей после расторжения договора управления многоквартирным домом.

Определением от 04.06.2012г. рассмотрение дела № СЮ04-02/2012-18 было назначено на 09 июля 2012 года; у лиц, участвующих в деле, запрошены необходимые документы и информация.

02.07.2012г. МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» представило в Удмуртское УФАС России следующие документы и информацию: ходатайство МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» о продлении срока предоставления документов; копию письма ГЖУ от 03.04.2012 № 1974/01-17/07; копию акта приема-передачи технической документации на многоквартирный дом; копию постановления Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 02.03.2012г. № 17АП-92/2012-ГК; копию решения Арбитражного суда Удмуртской Республики от 08.09.2011г. по делу № А71-11093/2011; копии актов приемки выполненных работ (услуг) по обслуживанию, ремонту и санитарному содержанию многоквартирного дома за период с августа 2011 года по март 2012 года; копию письма МУП г. Ижевска «Ижводоканал» о фактически отпущенной холодной питьевой воды и сброшенных сточных вод за период с августа 2011 года по март 2012 года; копии расчетов ООО «Удмуртские коммунальные системы» потребленной тепловой энергии и ГВС за период с августа 2011 года по март 2012 года; копию контракта на оказание услуг по содержанию многоквартирных домов от 01.07.2010г. № 4; копию договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод от 24.11.2006г. №1, заключенного между МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» и МУП г. Ижевска «Ижводоканал»; копию письма МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» в адрес МУП г. Ижевска «Ижводоканал» от 11.04.2012г. №2201/01-17/06; копию договора теплоснабжения № К256 от 01.12.2011г., заключенного между МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» и ООО «Удмуртские коммунальные системы»; копию письма МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» в адрес ООО «УКС» от 11.04.2012г. №2200/01-17/06; копию обращения уполномоченного представителя собственников дома – <...>; копию договора управления многоквартирным домом № 237 по ул. Пушкинская г. Ижевска, заключенного между собственниками данного дома и МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» от 15.07.2008г. №1455/1.1; копию протокола общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Ижевск, ул. Пушкинская, 237 от 14.04.2008г.; сопроводительное письмо от 29.06.2012г. №3687/01-17/04.

ООО «Лидер дом» представило в Удмуртское УФАС России следующие документы и информацию: копию доверенности представителя; ходатайство ООО «Лидер дом» о продлении срока предоставления документов; пояснения по делу; копию Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда № 17АП-92/2012-ГК от 02.03.2012 г.; копию решения Арбитражного суда УР от 30.11.2011 г. по делу № А71-11093/2011; копии платежных поручений за период с сентября 2011 года по июнь 2012 года; копии счетов-фактур и актов выполненных работ за период с сентября 2011 года по май 2012 года; копию протокола №111-237 от 28.03.2011 г.

На заседании Комиссии, состоявшемся 09 июля 2012 года, представитель ООО «Лидер дом» поддержал ранее представленные в Удмуртское УФАС России

письменные пояснения в полном объеме, указав, что действия ответчика по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов препятствовали осуществлению ООО «Лидер дом» деятельности по обслуживанию многоквартирного жилого дома. Кроме того, согласно пояснениям представителя ООО «Лидер дом», выставление МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» платежных уведомлений жителям дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске после расторжения договора управления многоквартирным домом с Учреждением является незаконным, причинило убытки заявителю.

Представитель МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» пояснил следующее. МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» прекратило управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237 с 01 апреля 2012 года в соответствии с решением Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу № А71-11093/2011. До вынесения решения суда МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» полагало, что собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237, не соблюден порядок расторжения договора, продолжало осуществлять обслуживание указанного дома.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, Комиссия Удмуртского УФАС России установила следующее.

В силу п. 7) ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается 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.

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 (п. 9) ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

Статья 14 указанного Закона содержит запрет на недобросовестную конкуренцию.

ООО «Лидер дом» и МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» являются хозяйствующими субъектами – конкурентами, поскольку осуществляют деятельность на одном товарном рынке (рынке по управлению многоквартирными домами) в пределах одних географических границ (на территории г. Ижевска).

Порядок выбора способа управления, а также осуществления управления МКД управляющей организацией закрепляется Жилищным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами.

В силу статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа

управления многоквартирным домом.

Согласно частям 3 и 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч. 8 ст. 162 Жилищного кодекса РФ изменение и(или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Общими нормами ч. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ установлено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (ч. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ).

Согласно ч. 1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1. и 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также по изложенным выше правовым основаниям – в случаях, определенных соглашением сторон.

Между собственниками МКД № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске и МУ «ГЖУ-УК в ЖКХ г. Ижевска» (в настоящее время МАУ «ГЖУ-УК в ЖКХ г. Ижевска» (управляющая организация)) был заключен договор управления указанным многоквартирным домом № 1455/1.1 от 15.07.2008г.

По итогам собрания, проведенного в форме заочного голосования в период с 07.03.2011г. по 28.03.2011г., оформленного протоколом № Ш-237 от 28.03.2011г., собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237, приняли следующее решение: о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей компанией (пункт 5 повестки дня); об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237, в связи с неисполнением условий данного договора управления и расторжении договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 237 с МУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» с 28.03.2011г. (пункт 6 повестки дня); о выборе управляющей компании - ООО «Лидер дом» в качестве управляющей организации с 28.03.2011г. (пункт 7 повестки дня); об утверждении предложенного проекта договора управления многоквартирным домом с ООО «Лидер дом» (пункт 8 повестки дня); о выборе уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного дома (старшего по дому) гражданки <...> (пункт 3 повести дня).

Решение собственников в установленном законом порядке не оспорено, недействительным не признано.

Письмом от 31.08.2011г. № 751 уполномоченный представитель собственников многоквартирного дома № 237 по ул. Пушкинская г. Ижевска направил МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» уведомление об избрании в качестве управляющей компании данным многоквартирным домом ООО «Лидер дом» с 28.03.2011 года; о расторжении договора управления с МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» с 28.03.2011 года; о заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «Лидер дом» с 01.09.2011г., предложив передать всю имеющуюся техническую документацию на указанный дом в ООО «Лидер дом».

Письмом от 06.09.2011 года № 6756/15-07 МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» ответило отказом в передаче технической документации на многоквартирный жилой дом № 237 по ул. Пушкинской в г. Ижевске.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса 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.

Указанная обязанность МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» в установленный законодательством срок исполнена не была.

С 01.09.2011г. ООО «Лидер дом» на основании решения собственников МКД № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске, договора на управление МКД, приступило к управлению указанным домом. Вместе с тем, техническая документация на жилой дом по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, 237, была передана МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» в адрес ООО «Лидер дом» лишь 05.04.2012г., что подтверждается актом приема-передачи технической документации от 05.04.2012г.

Кроме того в период с 01.09.2011г. по 31.03.2012г. МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» продолжало осуществлять управление многоквартирным жилым домом, выставлять счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг и получать коммунальные платежи от жителей дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске, что подтверждается копиями счетов-извещений на оплату жилищно-коммунальных услуг, представленных заявителем, а также актами выполненных работ, представленными ООО «Лидер дом» в материалы дела.

Незаконность действий МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» по удержанию технической документации подтверждается также решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 30.11.2011г. по делу А71-11093/2011, постановлением Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 02.03.2012г. №17АП-92/2012-ГК.

Таким образом, действия МАУ «ГЖУ – УК в ЖКХ г. Ижевска» по отказу от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «Лидер дом», а также во взимании в период с 01.09.2011г. по 31.03.2012г. с жильцов дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске коммунальных платежей противоречат положениями Жилищного кодекса РФ, обычаям делового оборота, требованиям разумности, добросовестности и справедливости. Такие действия учреждения создают препятствие ООО «Лидер дом» в осуществлении управления домом № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске и способны причинить убытки

хозяйствующему субъекту.

С целью устранения недобросовестной конкуренции и руководствуясь пунктом е) части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым выдать МАУ «ГЖУ – УК В ЖКХ г. Ижевска» предписание об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства путем направления жителям дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске информационных писем об отзыве счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставившихся им в период с 01.09.2011г. по 31.03.2012г. – в период, когда управление указанным домом стала осуществлять вновь избранная управляющая организация – ООО «Лидер дом».

Ответственность за недобросовестную конкуренцию предусмотрена частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде наложения административного штрафа на юридических лиц в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей, на должностных лиц – от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России

р е ш и л а:

1. Признать действия Муниципального автономного учреждения «Городское жилищное управление – Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» по выставлению платежных документов жителям многоквартирного дома № 237 по ул. Пушкинская в г. Ижевске за период с 01.09.2011г. по 31.03.2012г., отказу от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «Лидер дом», что нарушает требования части 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, требования добросовестности, разумности и справедливости, способно причинить убытки хозяйствующим субъектам – конкурентам, недобросовестной конкуренцией, нарушающей часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать Муниципальное автономное учреждение «Городское жилищное управление – Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать Муниципальному автономному учреждению «Городское жилищное управление – Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» предписание об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства.

4. Передать материалы дела № СЮ04-02/2012-18 уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для возбуждения в отношении Муниципального автономного учреждения «Городское жилищное управление – Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Ижевска» и виновного должностного лица учреждения производств по делам об административных

правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в трехмесячный срок с момента вынесения решения.