

## РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена «5» февраля 2014 года

В полном объеме решение изготовлено «18» февраля 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии Л.Н. Галичиной, заместителя руководителя-начальника отдела контроля за рекламой

и недобросовестной конкуренцией управления;

Членов Комиссии: А.П. Пивоваровой, главного государственного инспектора

отдела контроля за рекламой и

недобросовестной конкуренцией;

Л.Р. Штепа, специалиста 1 разряда

отдела контроля за рекламой и

недобросовестной конкуренцией;

рассмотрев дело № 28-2013 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Коммунальщик города Чебаркуля» (г. Чебаркуль, ул. Ленина, 15, ОГРН 1107420000236, ИНН 7420014224) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в отказе от передачи ООО Управляющая компания «Квартал» технической документации на многоквартирный дом 7 по адресу: г. Чебаркуль, ул. 8 Марта, 7,

в отсутствие сторон,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области с заявлением обратилось ООО «Управляющая компания «Квартал» (далее также – Заявитель, ООО «УК «Квартал») о недобросовестных конкурентных действиях ООО Управляющая компания «Коммунальщик города Чебаркуля» (далее также – Ответчик, ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля»), выразившихся в отказе от передачи технической и иной документации на дом 7 по ул. 8 Марта г. Чебаркуля,

ключей от помещений общего пользования вновь избранной управляющей компании – ООО «Управляющая компания «Квартал».

В целях проверки фактов, изложенных в заявлении, Челябинское УФАС России запросило документы и пояснения ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля».

Из представленных «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» объяснений следует, что 14 октября 2013 года в его адрес поступило уведомление от ООО УК «Квартал» о выборе собственниками помещений в многоквартирном доме № 7 (далее – МКД) по ул. 8 Марта в г. Чебаркуле ООО УК «Квартал» в качестве управляющей компании и расторжении договора управления с ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» с 09.10.2013. Однако собственники не представили подтверждений ненадлежащего исполнения условий договора со стороны ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля». ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» не отказывало ООО УК «Квартал» в передаче документации, а предложило представить полную копию протокола общего собрания собственников в форме заочного голосования, в том числе копии индивидуальных бюллетеней голосования, для подтверждения принятого решения, после чего ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» готово передать всю имеющую документацию.

В целях выяснения вопроса о том, была ли передана техническая документация в адрес Заявителя после непосредственного обращения Челябинского УФАС России в ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля», Челябинское УФАС России запросило информацию у Заявителя, который сообщил, что повторно обращался в ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля», однако документация на дом не передана до настоящего времени.

26 декабря 2013 года Челябинским УФАС России в отношении ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела представитель Заявителя настаивал на доводах заявления, просил признать действия Ответчика актом недобросовестной конкуренции. Также представитель Заявителя пояснил, что 14 января 2014 года после всех судебных разбирательств и возбуждения антимонопольного дела Ответчик передал техническую документацию на дом 7 по ул. 8 Марта в г. Чебаркуле за исключением паспортов лифтов.

Представитель Ответчика возражал против доводов заявления, считает, что собственники не представили доказательств ненадлежащего исполнения Ответчиком условий договора управления МКД. Кроме того, Заявитель не представил надлежащих доказательств избрания его организации в качестве управляющей компании, коими, по мнению Ответчика, являлись индивидуальные бюллетени собственников помещения в многоквартирном доме. 13 декабря 2013 года Ответчик был ознакомлен с индивидуальными решениями собственников помещений и убедившись в правомочности принятого решения собственников направил Заявителю уведомление о готовности передать техническую документацию. Вся имеющаяся документация была передана Заявителю за исключением паспортов лифтов. Данные документы не могли быть переданы по причине их отсутствия у Ответчика.

Изучив представленные документы, сведения и доводы сторон, Комиссия пришла к

следующим выводам.

Заявитель зарегистрирован в качестве юридического лица 31.03.2011 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Челябинской области. В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ основным видом деятельности Заявителя является управление эксплуатацией жилищного фонда. Данную деятельность Заявитель осуществляет в пределах г. Чебаркуля.

Ответчик зарегистрирован в качестве юридического лица 27.05.2010 Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 5 по Челябинской области. В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ основным видом деятельности Ответчика является управление эксплуатацией жилищного фонда, которую он осуществляет в пределах Чебаркульского городского округа.

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Из пункта 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что конкуренция - 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 силу указанных положений Заявитель и Ответчик являются конкурентами, поскольку осуществляют аналогичные виды деятельности (услуги управления МКД) в пределах одних географических границ (Челябинская область, г. Чебаркуль).

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно частям 1, 2 статьи 162 Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктом 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно пунктам 5, 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Как видно из представленных материалов, ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» 29 и 30 ноября 2010 года заключило с собственниками МКД по адресу: ул. 8 Марта, 7 в г. Чебаркуле договоры управления МКД.

Пунктом 8.1 указанных договоров было установлено, что договор заключается на срок 5 лет.

В октябре 2013 года собственниками указанного МКД на общем собрании была выбрана иная управляющая компания - ООО УК «Квартал», о чем свидетельствует протокол внеочередного общего собрания собственников помещений МКД №2-2013 от 08.10.2013.

9 октября 2013 года ООО УК «Квартал» заключило с собственниками договор управления МКД № 7 по ул. 8 Марта в г. Чебаркуле на срок 3 года. В адрес ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» было направлено извещение о расторжении собственниками договоров управления с ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» и заключении их с ООО УК «Квартал», о чем свидетельствует представленное Заявителем уведомление, полученное Ответчиком 9 октября 2013 года.

Таким образом, с 9 октября 2013 года ООО УК «Квартал» в указанных домах осуществляет функции управляющей компании, в связи с чем, несет все обязанности, связанные с надлежащим исполнением условий договора. Намерение Заявителя добросовестно исполнять обязанности по заключенному договору управления подтверждается обращениями Заявителя, в том числе в ресурсоснабжающие организации. Из материалов дела следует, что Заявителем были подписаны дополнительные соглашения с ООО «Эко-Сервис» (вывоз и захоронение отходов с контейнерных площадок), ООО «Очистка» (очистка сточных вод), ООО «Водоотведение» (транспортирование сточных вод), ООО «Чебаркульводоканал» (водоснабжение).

Материалами дела установлено, что ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» с момента получения уведомления Заявителя (09.10.2013) и до 14 января 2014 года отказывал в передаче технической документации в адрес Заявителя, что свидетельствует о создании препятствий к осуществлению ООО УК «Квартал» деятельности по управлению МКД, в свою очередь техническая документация на дом необходима последнему для выполнения функций управляющей компании.

Как следует из пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением, вновь выбранной управляющей организации возникает вследствие принятия собственниками помещений решения об изменении способа управления домом, управляющей организации.

Указанная правовая норма не требует, чтобы собственники помещений при принятии ими решения об изменении управляющей организации определили точный перечень подлежащей передаче технической и иной документации, связанной с управлением жилым домом.

Состав технической документации на многоквартирный дом установлен пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491. Кроме того, в п. 26 названного постановления Правительства Российской Федерации предусмотрен открытый перечень документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Из материалов следует, что Ответчик с 9 октября 2013 года по 14 января 2014 года не передало ни одного документа из перечня технической документации, установленной вышеуказанными нормативно-правовыми актами.

Подобные действия со стороны ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» могли причинить убытки ООО УК «Квартал» в виде неполучения дохода (упущенная выгода), который Заявитель должен был получать в связи с осуществлением функций управляющей организации.

Доводы Ответчика о том, что договор управления не может быть признан расторгнутым, поскольку собственниками не представлено доказательств неисполнения ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» договора, Комиссией

отклоняются по следующим основаниям.

Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом не позволяет усмотреть в нем особенностей, которые бы позволяли ущемить жилищные права домовладельцев по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом. Таким образом, при одностороннем расторжении домовладельцами договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией, обязательства сторон прекращаются в силу пункта 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Более того, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2012 N 7677/11 указано, что анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений по управлению многоквартирным домом не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления многоквартирным домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

По смыслу статьи 44 Жилищного кодекса РФ протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме могут быть оспорены в судебном порядке.

На момент рассмотрения антимонопольным органом настоящего дела в материалах отсутствуют доказательства оспаривания протокола собраний о выборе Заявителя в качестве управляющей компании, также отсутствует судебное решение о признании такого протокола недействительным.

Данные обстоятельства указывают на тот факт, что у Комиссии отсутствуют основания полагать, что данный протокол составлен с нарушением действующего законодательства и является недействительным.

Поскольку представленными в материалы дела протоколом общего собрания собственников помещений МКД от 08.10.2013 подтверждается воля собственников на прекращение обязательств по договору управления многоквартирным домом ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля», а также с учетом факта заключения договора управления между Заявителем и собственниками помещений, при отсутствии доказательств недействительности решения общего собрания, оформленного указанным протоколом, представляется возможным односторонний отказ собственников от исполнения договора с ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля».

Комиссия также отклоняет довод Ответчика об отсутствии у него обязанности передать техническую документацию Заявителю по причине непредставления последним индивидуальных бюллетеней голосования.

Положениями действующего жилищного законодательства не предусмотрена обязанность вновь избранной управляющей компании передать индивидуальные бюллетени голосования собственников помещений МКД в адрес ранее управляющей организации. Таким образом, действующее законодательство не

ставит в зависимость передачу технической документации от факта предоставления индивидуальных бюллетеней голосования.

Ответчику было достоверно известно о смене управляющей компании 09.10.2013, о чем свидетельствует отметка о получении соответствующего уведомления. Таким образом, с указанного периода, при условии отсутствия обжалования принятого собственниками решения, у Ответчика в силу пункта 10 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, возникла обязанность передать техническую документацию Заявителю.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается, в том числе:

В действиях ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают возможность ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Так, не выполняя решение общего собрания собственников по смене управляющей компании, которое выразилось в отказе ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» от передачи технической документации на МКД, ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» получает преимущество в предпринимательской деятельности в виде возможности продолжать обслуживание МКД с получением прибыли от такого обслуживания, при условии, что правовые основания у ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» на подобную деятельность уже отсутствуют.
2. Такие действия ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» противоречат требованиям статьи 161 Жилищного кодекса РФ, статье 10 Гражданского кодекса, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.
3. Отказ ООО «УК «Коммунальщик г. Чебаркуля» от передачи технической документации на МКД способен привести к неполучению доходов в виде упущенной выгоды ООО УК «Квартал», которое на законном основании получило право на управление МКД по адресу в г. Чебаркуле.

Действия Ответчика, связанные с отказом Заявителю от передачи, имеющейся у Ответчика технической документации на МКД № 7 по ул. 8 Марта в г. Чебаркуле, нарушают требования части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела, Ответчик передал всю имеющуюся у него документацию в адрес Заявителя, за исключением паспортов лифтов по причине их отсутствия. Данный факт подтверждается актом приема-передачи от 14.01.2014 и не оспаривается сторонами.

Таким образом, Ответчик в добровольном порядке устранил допущенное нарушение, что свидетельствует о возможности прекращения производства по делу по основаниям пункта 1 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции».

Комиссия, оценив, обстоятельства, связанные с непередачей Ответчиком паспортов лифтов, приходит к выводу об отсутствии в его действиях всех признаков недобросовестной конкуренции в связи со следующим.

Из материалов следует, что Ответчик удерживал всю имеющуюся у него техническую документацию вплоть до 14 января 2014 года. В указанную дату Ответчик передал Заявителю всю имеющуюся у него документацию на дома. Паспорта лифтов, относящихся в силу действующего законодательства к технической документации, не были переданы Ответчиком, что обусловлено отсутствием у него указанных документов.

Ответчик указал, что никогда не располагал паспортами лифтов, техническая документация на спорный дом не содержала паспортов лифтов, в связи с чем, не передавалась ранее другим управляющими компаниям, что подтверждается сводным актом приема-передачи документов от 02.11.2010.

Доказательств опровергающих доводы Ответчика в материалы дела не представлено. Таким образом, Ответчик не совершал целенаправленных действий, связанных с умышленным отказом от передачи паспортов лифтов, соответственно не совершал действий, которые были бы направлены исключительно в целях причинения вреда конкуренту.

С учетом данных обстоятельств Комиссия не усматривает в действиях Ответчика направленности на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, которая достигалась бы удержанием документации. В данном случае, отсутствие такой документации хоть и создает препятствия Заявителю для обслуживания лифтового хозяйства, однако не свидетельствует о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Управляющая компания «Коммунальщик города Чебаркуля» (г. Чебаркуль, ул. Ленина, 15, ОГРН 1107420000236, ИНН 7420014224), выразившиеся в отказе от передачи ООО Управляющая компания «Квартал» имеющейся технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Чебаркуль, ул. 8 Марта, 7, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от

26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Прекратить производство по делу № 28-2013 в связи с добровольным устранением ООО «Управляющая компания «Коммунальщик города Чебаркуля» (г. Чебаркуль, ул. Ленина, 15, ОГРН 1107420000236, ИНН 7420014224) нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

Л.Н. Галичина

Члены Комиссии

А.П. Пивоварова

Л.Р. Штепа