

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «02» ноября 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено «17» ноября 2017 года.

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

- К.... - руководителя управления, председателя Комиссии;

- С.... – начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии;

- П.... – главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии;

при участии Л.....,

со стороны ОАО «Жилье-12» по ОЖФ М... – представителя по доверенности от 02.12.10.03.2017 б/н;

ООО «УК «Милана» и иные обратившиеся собственники надлежащим образом уведомлены, на заседание Комиссии не явились,

рассмотрев дело № 2-03/10-2017 по признакам нарушения ОАО «Жилье-12» по ОЖФ (ИНН 5835080291, г. Пенза, пр-т Строителей, 112, далее – ОАО «Жилье-12» по ОЖФ) статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Пензенским УФАС России по результатам рассмотрения обращений ООО УК «Милана» и жителей многоквартирного дома № 57 по проспекту Строителей о недобросовестной конкуренции со стороны ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, связанной с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом № 57 по проспекту Строителей вновь избранной управляющей организации ООО УК «Милана», выявлены признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, в случае выявления признаков нарушения, в том числе, статьи 14.8 настоящего Федерального закона.

На основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции ОАО «Жилье-12» по ОЖФ выдано предупреждение о необходимости прекращения в срок до 24 мая 2017 года указанных действий, для чего необходимо принять меры по передаче технической документации на многоквартирный дом № 57 по проспекту Строителей г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО УК «Милана».

В силу части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок антимонопольный

орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

24.05.2017 от ОАО «Жилье-12» по ОЖФ поступили письменные пояснения, свидетельствующие о невыполнении предупреждения антимонопольного органа.

Частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

В соответствии с указанной нормой Приказом Пензенского УФАС России от 06.06.2017 года № 148 возбуждено дело № 2-03/10-2017 по признакам недобросовестной конкуренции и нарушения ОАО «Жилье-12» по ОЖФ требований статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившегося в недобросовестной конкуренции в результате уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом № 57 по проспекту Строителей г. Пенза.

Определением от 07.06.2017 дело № 2-03/10-2017 назначено к рассмотрению на 22.06.2017.

ОАО «Жилье-12» по ОЖФ и ООО «Управляющая компания «Милана» надлежащим образом уведомлены, представители на заседании Комиссии не явились.

В письме от 16.06.2017 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ указало, что в адрес управляющей организации неоднократно обращались собственники помещений в указанном многоквартирном доме о не легитимности протокола № 1 от 24.10.2016 и о намерении его обжаловать в судебном порядке.

Определением от 22.06.2017 рассмотрение дела № 2-03/10-2017 было отложено до 17.07.2017.

На заседании Комиссии Представитель ОАО «Жилье-12» по ОЖФ поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях, указав об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления с Обществом и передачи технической и иной документации, в связи с предоставлением протокола от 25.11.2016, содержащим решение собственников многоквартирного дома № 57 по проспекту Строителей об отмене ранее принятого решения в соответствии с протоколом от 24.10.2016 о расторжении договора управления с ОАО «Жилье-12» по ОЖФ. После получения акта проверки Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 29.12.2016 о недействительности протокола от 25.11.2016, у Общества также отсутствовали основания для передачи документов, в связи с тем, что Госжилстройтехинспекция Пензенской области не наделена полномочиями о признании законности протоколов.

Представитель ОАО «Жилье-12» по ОЖФ заявил ходатайство о приостановлении рассмотрения настоящего дела, поскольку в настоящий момент протокол собрания собственников от 25.11.2016 обжалуется одним из собственников в Октябрьском районном суде г. Пензы, и представил в

качестве доказательства исковое заявление Блиншевой Н.И. с отметкой о поступлении в суд 17.07.2017.

Представитель ООО «УК «Милана» возразил на указанное ходатайство, указав, что срок на обжалование протокола истек.

Рассмотрев указанное ходатайство, Комиссия приняла решение в его удовлетворении отказать, в связи со следующим.

В соответствии с частью 3 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения судом другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушения антимонопольного законодательства.

Исковое заявление не принято к рассмотрению, соответственно основания для приостановления рассмотрения дела № 2-03/10-2017 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

Изучив материалы дела, представленные доказательства, а также учитывая вышеуказанные обстоятельства, Комиссия приняла Заключение об обстоятельствах дела и огласила его. В связи указанным Определением от 17.07.2017 рассмотрение дела № 2-03/10-2017 было отложено до 23.08.2017.

На заседании Комиссии Представитель ОАО «Жилье-12» по ОЖФ ходатайствовал о приобщении к материалам дела решения Арбитражного суда Пензенской области, при принятии которого судом была дана оценка действиям ОАО «Жилье-12» по ОЖФ. Данное решение по делу № А49-1016/2017 принято 23.08.2017 и в настоящий момент еще не изготовлено, в связи с чем Представитель ОАО «Жилье-12» по ОЖФ ходатайствовал об отложении рассмотрения настоящего дела.

Рассмотрев указанное ходатайство, Комиссия приняла решение его удовлетворить и отложить рассмотрения дела до 27.09.2017, о чем вынесла Определение.

На заседании Комиссии Представитель ОАО «Жилье-12» по ОЖФ указал, что решение Арбитражного суда Пензенской области от 23.08.2017 по делу № А49-1016/2017, при принятии которого судом была дана оценка действиям ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, в настоящий момент обжалуется в суде апелляционной инстанции.

Определением от 27.09.2017 рассмотрение дела № 2-03/10-2017 было отложено до 02.11.2017.

На заседании Комиссии Л... поддержала позицию, изложенную ранее, и указала, что ею подана жалоба в Октябрьский районный суд г. Пензы об обжаловании протокола от 25.11.2017 г., которая еще не принята судом и не рассмотрена.

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

В Пензенское УФАС России поступило заявление ООО УК «Милана» и

жителей многоквартирного дома № 57 по проспекту Строителей о недобросовестной конкуренции со стороны Открытого акционерного общества «Жилье-12» по обслуживанию жилого фонда, связанной с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом № 57 по проспекту Строителей вновь избранной управляющей организации ООО УК «Милана».

Из заявления было установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, пр-ту Строителей, № 57, проведенном в форме очно-заочного голосования, приняли решение о расторжении договора управления с ОАО «Жилье-12» по ОЖФ и заключении договора управления с ООО УК «Милана» с 01.12.2016 года. Указанное решение собственников отражено в Протоколе общего собрания от 24.10.2016 № 1 (далее – Протокол от 24.10.2016, Протокол № 1).

В письме от 29.11.2016 исх. № 13-34 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ указало об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления с Обществом и передачи технической и иной документации, в связи с предоставлением протокола от 25.11.2016, содержащим решение собственников многоквартирного дома № 57 по проспекту Строителей об отмене ранее принятого решения в соответствии с протоколом от 24.10.2016 о расторжении договора управления с ОАО «Жилье-12» по ОЖФ.

Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее - Госжилстройтехинспекция Пензенской области) проведена проверка ОАО «Жилье-12» по ОЖФ по вопросу правомерности решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 57 по проспекту Строителей в г. Пенза в соответствии с протоколом от 25.11.2016.

Актом проверки Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 29.12.2016 № 898 установлено, что общая площадь МКД, согласно информации, размещенной на сайте <https://dom.gosuslugi.ru> – 9659,8 (м²). При проверке решений собственников вышеуказанного дома с информацией, содержащейся в выписке из ЕГРП было установлено, что в голосовании приняли участие собственники, обладающие 4016,3 (м²) голосов, а именно обладающие 41,5 % голосов от общего количества голосов. Для принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании, кворум отсутствовал. Указанный акт проверки был получен ОАО «Жилье-12» по ОЖФ 29.12.2016.

Согласно [ч. 1 ст. 44](#) ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции собрания относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом ([п. 4 ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ).

Избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме ([ст. ст. 209, 291](#) ГК РФ, [п. 2 ст. 161](#) ЖК РФ).

В силу [ч. 2 ст. 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, управление управляющей организацией.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией ([ч. 9 ст. 161](#) ЖК РФ).

В силу [ч. 3 ст. 161](#) 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.

[Пункт 8.2 ст. 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 условия такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, создание либо избрание новой управляющей организации, а, соответственно, и наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав прежней управляющей организации.

Кроме того, действующим законодательством (часть 10 статьи 162 ЖК РФ) также предусмотрено, что 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, 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.

Таким образом, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [ч. 10 ст. 162](#) ЖК РФ.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Решение собственников помещений в многоквартирном доме об изменении управляющей компании - это реализация права на выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ЖК РФ управляющая компания не наделена полномочиями по оценке законности проведения общего собрания собственников помещений и принятия мер по результатам его проведения, а также не наделена правом на обжалование решения общего собрания собственников помещений жилого дома (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

ОАО «Жилье-12» по ОЖФ и ООО УК «Милана» имеют соответствующие лицензии (согласно данным сайта zhil.pnzreg.ru), осуществляют деятельность на рынке управления многоквартирными домами и являются конкурентами.

Согласно статье 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Главой 2.1 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. В частности статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.

На момент выдачи предупреждения антимонопольного органа указанные протоколы в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорены не были.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по самостоятельному установлению законности протоколов собрания собственников помещений в МКД.

Исходя из позиции Госжилстройтехинспекции Пензенской области, отраженной в акте проверки от 29.12.2016 № 898, на голосовании, отраженном в протоколе от 25.11.2017, кворум отсутствовал.

В связи с указанным, в действиях ОАО «Жилье-12» по ОЖФ были усмотрены признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 57 по проспекту Строителей г. Пенза.

По результатам проверки Госжилстройтехинспекцией Пензенской области выдано ОАО «Жилье-12» по ОЖФ предписание № ПС-250/1 от 12.12.2016 в срок до 24.01.2017 передать ООО «УК «Милана» техническую документацию на многоквартирный дом №57 по пр. Строителей в г. Пензе и иные документы, связанные с управлением указанным многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения дела установлено, что решением Арбитражного суда Пензенской области по делу А49-1016/2017 по заявлению ОАО «Жилье-12» по ОЖФ предписание Госжилстройтехинспекции Пензенской области № ПС-250/1 от 12.12.2016 было признано недействительным (Постановлением одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2017 оставлено в силе).

В соответствии с позицией Арбитражного суда Пензенской области, отраженной в решении по делу А49-1016/2017, поскольку протокол от 25.11.2016 не признан в судебном порядке недействительным, то правовые основания для возложения на ОАО «Жилье-12» по ОЖФ обязанности

передать ООО «УК «Милана» техническую документацию на многоквартирный дом и иную, связанную с управлением многоквартирным домом документацию, отсутствуют.

Указанные действия ОАО «Жилье-12» по ОЖФ по продолжению оказания услуг по управлению многоквартирным домом при отсутствии иного легитимного решения собственников, не противоречат требованиям действующего законодательства РФ, добропорядочности, разумности и справедливости.

В связи с изложенным, в рассматриваемых действиях ОАО «Жилье-12» по ОЖФ нарушение антимонопольного законодательства, в том числе недобросовестная конкуренция, не установлено.

Полученные в ходе рассмотрения настоящего дела документы и материалы являются достаточными для принятия решения Комиссией Пензенского УФАС России.

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в действиях ОАО «Жилье-12» по ОЖФ нарушения, предусмотренного статьей 14.8 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, статьей 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. В связи с отсутствием нарушения требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях ОАО «Жилье-12» по ОЖФ (ИНН 5835080291, г. Пенза, пр-т Строителей, 112) рассмотрение дела № 2-03/10-2017 прекратить.