

ООО «Управляющая жилищно-коммунальная компания»

Московское шоссе, 23 км, д.255А,

п. Мехзавод, г. Самара, 443028

ООО «Содружество «Мой дом»

ул. Академика Кузнецова, д. 13,

г. Самара, 443112

РЕШЕНИЕ

11 декабря 2015г.

Самара

г.

Резолютивная часть решения оглашена «27» ноября 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «11» декабря 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России; - Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии - А.Р. Баженов,
заместитель руководителя Управления;

Члены Комиссии:
начальник отдела;

И.А. Макридина,

Е.О. Фомина, главный специалист-эксперт отдела
контроля рекламного законодательства;

в присутствии представителей:

заявителя по делу – ООО «Управляющая жилищно-коммунальная компания»
(443028, г. Самара, пос. Мехзавод, Московское шоссе, 23 км., д. 255 «А», ИНН
6313543574) – представитель по доверенности № 38 от 30.09.2015г. - Щетинина
Татьяна Владимировна;

ответчика по делу – ООО «Содружество «Мой дом» (443112, г.
Самара, ул. Академика Кузнецова, д. 13, ИНН 6313136410) —
представитель отсутствует (о времени и месте рассмотрения дела лицо
уведомлено надлежащим образом определением исх. № 11249/8 от
12.11.2015г.);

рассмотрев дело № 76-11708-15/8 по признакам нарушения ООО «Содружество
«Мой дом» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О
защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Самарской области
(далее - Самарское УФАС России) рассмотрено заявление Общества с
ограниченной ответственностью «Управляющая жилищно-коммунальная компания»
(далее – ООО «УЖКК»; - Заявитель) о наличии признаков нарушения ч. 1 ст. 14
Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Закон «О защите конкуренции») в действиях Общества с ограниченной
ответственностью «Содружество «Мой дом» (далее – ООО «Содружество «Мой
дом»; - Ответчик).

Из заявления следует, что ООО «УЖКК» является управляющей организацией,
обслуживающей многоквартирные дома:

с 01.06.2014г. в г. Самара по следующим адресам:

пос. Управленческий: ул. С. Лазо, д. 46; ул. Крайняя, д.3; ул. Крайняя, д. 21/11;
ул. им. академика Кузнецова, д. 15;

пос. Мехзавод: ул. Банная, д. 1; 5 квартал, д. 4; 7 квартал, д. 11; 11 квартал
д.д. 23,24,25,26,28,29,30,31; 14 квартал, д. 4; 15 квартал, д.д. 3,5,6,9,10,16; 16
квартал, д.д. 8,10,21;

с 01.07.2014г. в г. Самара по следующим адресам:

пос. Мехзавод, 5 квартал, д.2; 15 квартал, д. 3;

с 01.08.2014г. в г. Самара по следующим адресам:

пос. Мехзавод: 16 квартал, д. 4; 11а квартал, д. 1 на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее – мкд), а также заключенных договоров управления.

До выбора управляющей организации ООО «УЖКК» вышеуказанными мкд управляло ООО «Содружество «Мой дом».

Кроме того, с июня 2014г. ООО «Содружество «Мой дом» неоднократно выставляло квитанции через ГУП Самарской области «ЕИРЦ» за услуги, которые не оказывает.

Заявитель считает, что в действиях ООО «Содружество «Мой дом» по непередаче технической документации на вышеуказанные мкд имеются признаки недобросовестной конкуренции.

На заседании Комиссии представитель Заявителя поддержал позицию, изложенную в заявлении и письменных пояснениях по делу (исх. № 2.1-383 от 23.09.2015г.).

Представитель Ответчика на заседание Комиссии (27.11.2015г.) не явился, из письменных пояснений (исх. № 2.1.-1226 от 17.09.2015г.) следует, что техническая документация на мкд не передана ООО «УЖКК» по следующим причинам: к моменту принятия вышеуказанных домов в правление ООО «Содружество «Мой дом» техническая и иная документация, связанная с управлением мкд, отсутствовала, однако отсутствие никак не препятствовало надлежащему исполнению ООО «Содружество «Мой дом» функций управляющей компании.

Восстановление либо изготовление данной документации требует больших финансовых затрат, которые могут быть произведены за счет средств, собранных собственниками жилых помещений по статье «текущий ремонт». Собственники жилых помещений вышеуказанных мкд решений о расходовании денежных средств по статье «текущий ремонт» на изготовление технической документации не принимали.

Также из письменных пояснений следует, что 01.08.2015г. на основании Протокола заседания комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности г.о. Самара от 28.07.2015г., ООО «Содружество «Мой дом» перестало исполнять функции по управлению мкд, таким образом, Ответчик считает, что ООО «Содружество «Мой дом» бездействием не нарушило ч. 1 ст. 14 Закона «О защите конкуренции» и управляющая компания ООО «УЖКК» беспрепятственно может исполнять функции по управлению мкд либо изготовить ее за счет средств собственников помещений.

Исследовав материалы дела № 76-11708-15/8, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Содружество «Мой дом» нарушения ч. 1 ст. 14 Закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

Согласно ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), предусмотрено, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом 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.

Кроме того, согласно п. 26 Правил содержания общего имущества 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.

Положениями п. 1.5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее по тексту – Правила технической эксплуатации) установлено, что в состав технической документации длительного хранения входят:

- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

- акты приемки жилых домов от строительных организаций;

- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

- паспорта лифтового хозяйства;

- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Кроме того, п. 1.5.3 Правил технической эксплуатации предусматривает, что в состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

- акты технических осмотров;

- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

На основании изложенного, Ответчик как бывшая управляющая организация обязан передать Заявителю технические документы на МКД.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества).

Постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Пунктом 18 данных Правил установлено, что в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении.

Заявителем в материалы дела № 76-11708-15/8 представлены доказательства уведомления ответчика о необходимости передачи технической документации.

Пункт 21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами предусматривает, что в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи.

Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора

(орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами (п. 22, п. 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

На основании изложенного отсутствие или утрата вышеуказанной документации не может являться основанием для прекращения у бывшей управляющей организации обязанности передать ее новой управляющей организации. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

На основании изложенного, требования Заявителя об обязанности ответчика передать техническую документацию правомерны.

Заявителем в материалы антимонопольного дела представлены договоры управления всеми МКД.

Как видно из материалов дела, Заявитель избран управляющей компанией в 2014 году и соответственно им были заключены новые договоры с коммунальными службами.

Таким образом, необоснованный отказ ООО «Содружество «Мой дом» в передаче технической документации на МКД, подтвержденный бездействием данного общества на протяжении года, препятствовал деятельности ООО «УЖКК», так как техническая документация на МКД не передана.

В связи с чем, ООО «УЖКК» не имеет возможности приступить к надлежащему исполнению договорных обязательств после заключения договора управления МКД.

ООО «УЖКК» и ООО «Содружество «Мой дом» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению МКД в г. Самара, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход.

Продуктовыми границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами – город Самара.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона 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 - 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 Закона о защите конкуренции).

Из указанного следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией одновременно должны выполняться несколько условий, а именно:

- действия должны совершаться хозяйствующим субъектом;

- действия должны быть направленными на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;

- действия должны противоречить положениям законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

- действия причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести вред их деловой репутации.

Под направленностью действий хозяйствующего субъекта на получение преимущества в предпринимательской деятельности понимается их объективная способность получить субъекту такие преимущества. При этом сами преимущества означают такое превосходство над конкурентами, которое позволяет увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий, то есть действия хозяйствующего субъекта могут считаться направленными на получение преимуществ, если они позволяют хозяйствующему субъекту увеличить получаемую прибыль либо предотвратить ее неизбежное снижение.

Термины «добропорядочность», «разумность», «справедливость» действующим законодательством не определены, в связи с чем указанные термины применяют в связи с их общим значением в русском языке.

Так, термин «добропорядочный» обычно толкуется как приличный, достойный одобрения, порядочный, а термин «порядочный», в свою очередь – как честный и соответствующий принятым правилам поведения.

Категории «разумность» и «справедливость» отражают различные моральные принципы.

Последним признаком недобросовестной конкуренции, указанным в ее определении, является причинение вреда другому хозяйствующему субъекту конкуренту. Такой вред может выражаться в убытках, которые терпит конкурент, или в ущербе его деловой репутации.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками кроме реального ущерба понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При этом в обоих случаях для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией достаточно лишь возможности наступления таких последствий, и доказательств реального вреда не требуется.

В рассматриваемых действиях ООО «Содружество «Мой дом» имеются все признаки недобросовестной конкуренции, перечисленные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции:

- действия направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем отказа в своевременной передаче технической документации на МКД после получения уведомления о расторжении договоров и

продолжения управления (путем выставления квитанций за обслуживание домов) вопреки желанию собственников помещений в период более года;

- действия противоречат положениям Жилищного Кодекса РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

- действия причинили или могли причинить убытки хозяйствующему субъекту - конкуренту - ООО «УЖКК», выбранному собственниками помещений МКД в качестве управляющей организации.

Частью 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции» установлен прямой запрет на недобросовестную конкуренцию.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав или наносит ущерб потребителям.

Часть 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации прямо запрещает экономическую (соответственно предпринимательскую) деятельность, направленную на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Таким образом, Комиссия Самарского УФАС России считает, что ООО «Содружество «Мой дом» не вправе было препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента (ООО «УЖКК»), в данном случае безосновательно удерживать техническую и иную документацию на МКД, принадлежащую его собственникам, без которой невозможно осуществлять управление МКД.

В связи с изложенным Комиссия приходит к выводу, что действия ООО «Содружество «Мой дом» по передаче технической и иной документации на МКД вновь выбранной управляющей организации – ООО «УЖКК» в установленные законом сроки и продолжение управления МКД вопреки волеизъявлению его собственников в период более года, являются актом недобросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Самара, что запрещено частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Самарского УФАС России по рассмотрению дела 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 Общество с ограниченной ответственностью «Содружество «Мой дом» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что является актом недобросовестной конкуренции, выразившейся в передаче технической документации на МКД: пос. Мехзавод: ул. Банная, д. 1; 5 квартал, д. 4; 7 квартал, д. 11; 11 квартал д.д. 23,24,25,26,28,29,30,31; 14 квартал, д. 4; 15 квартал, д.д. 3,5,6,9,10,16; 16 квартал, д.д. 8,10,21; пос. Мехзавод, 5 квартал, д.2; 15 квартал, д. 3; пос. Мехзавод: 16 квартал, д. 4; 11а квартал, д. 1 и иные, связанные с управлением домами документы, вновь выбранной

управляющей организации - ООО «Управляющая жилищно-коммунальная компания».

2. Предписание не выдавать в связи с наличием вступивших в законную силу решений Арбитражного суда Самарской области по делам № А55-16630/2014, А55-27560/2014 и предписаниями Государственной жилищной инспекции Самарской области с требованием передать ООО «Содружество «Мой дом» техническую и иную, связанную с управлением МКД документацию, в ООО «УЖКК».

3. Административное дело не возбуждать в связи с тем, что Государственной жилищной инспекцией Самарской области в отношении ООО «Содружество «Мой дом» 10.12.2014г. было возбуждено дело об административном правонарушении по части 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ, в связи с отказом от передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением такими МКД документами управляющей организации - ООО «УЖКК» и вынесено постановление о назначении административного наказания № СКГ – 20169 от 18.12.2014г.

Председатель Комиссии:

А.Р. Баженов

Члены Комиссии:

И.А. Макридина

Е.О. Фомина

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