

РЕШЕНИЕ

г.Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена 28 июля 2016 года

В полном объеме решение изготовлено 16 августа 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 13-08/2016 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	<...>	-	заместитель руководитель – начальник отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<...>	-	ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;

рассмотрев дело № 13-08/2016, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Алёна» (далее – ООО УК «Алёна», Ответчик) пункта 1 статьи 14.6 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии на заседании представителя ООО УК «Алёна» действующего на основании доверенности № 01 от 19.11.2015 – Мошкова Е.А.,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили заявления Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Абсолют» (далее – ООО УК «Абсолют», Заявитель) о недобросовестных конкурентных действиях ООО УК «Алёна», выразившихся в распространении среди жильцов многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Челябинск, ул.Смирных, 13 «А» (далее – МКД), информации о деятельности ООО УК «Абсолют», а также в неисполнении обязанности по передаче технической и иной документации на МКД вновь выбранной управляющей организации – ООО УК «Абсолют».

Из заявлений следует, что собственниками помещений в МКД принято решение о расторжении заключенного с ООО УК «Алёна» договора управления многоквартирным домом, в качестве управляющей организации выбрано ООО УК «Абсолют». О принятом решении ООО УК «Алёна» уведомято собственниками

помещений в МКД, однако в нарушении положений действующего законодательства ООО УК «Алёна» не исполнило обязанность по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УК «Абсолют».

Вместе с тем, среди собственников помещений в МКД распространяется ложная информация о недействительности протокола общего собрания, которым оформлено решение собственников помещений о смене управляющей компании, и выборе ООО УК «Абсолют», при условии, что такой протокол не признан недействительным.

По мнению Заявителя, указанные действия ООО УК «Алёна» являются нарушением действующего законодательства.

Ответчик с доводами ООО УК «Абсолют» не согласен, считает, что в его действиях отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства, поскольку у ООО УК «Алёна» отсутствует обязанность по передаче технической документации в адрес ООО УК «Абсолют» ввиду наличия грубых нарушений жилищного законодательства при проведении общего собрания собственников помещений в МКД, на котором принято решение о расторжении договора управления МКД, заключенного с ООО УК «Алёна», и о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Абсолют».

Изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

ООО УК «Абсолют» зарегистрировано в качестве юридического лица 05.02.2014 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга. Основным видом деятельности общества, согласно данным, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации, является управление недвижимым имуществом, дополнительным – управление эксплуатацией жилого фонда.

ООО УК «Алёна» зарегистрировано в качестве юридического лица 12.02.2015 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области. Основным видом деятельности общества является управление эксплуатацией жилого фонда, что подтверждается данными, размещенными в Едином государственном реестре юридических лиц, опубликованном на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» товарный рынок – сфере обращения товара (в том числе 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 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»

хозяйствующий субъект – индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

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 положений пунктов 4, 5 и 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» ООО УК «Абсолют» и ООО УК «Алёна» являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичную деятельность на одном товарном рынке (рынок управления эксплуатацией жилого фонда) в пределах одних географических границ (г. Челябинск), следовательно являются конкурентами по отношению друг к другу.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК 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.

В силу пункта 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 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 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.

В силу части 10 статьи 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, 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.

Согласно пункту 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила), в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая такое уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ (пункт 19 Правил).

В соответствии с пунктом 22 Правил организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Анализ законодательства Российской Федерации позволяет прийти к выводу, что обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом возникает у организации, ранее управляющей многоквартирным домом, с момента когда ей стало известно о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, и выбора

иной управляющей организации, но не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД, проводимого в форме заочного голосования от 30.11.2015 б/н, принято решение о расторжении с ООО УК «Алёна» договора на управление МКД, о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Абсолют» и о заключении с такой организацией договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общедомового имущества.

С 01.01.2016 ООО УК «Абсолют» стало реализовывать выбранный способ управления путем заключения договоров с собственниками помещений.

Собственниками помещений в МКД неоднократно направлялись в адрес ООО УК «Алёна» уведомления о расторжении ранее заключенного договора управления МКД и о необходимости передачи всей технической и иной, связанной с управлением многоквартирного дома, документации в адрес ООО УК «Абсолют». Указанные уведомления направлялись посредством электронной почты 01.12.2015 и вручались ООО УК «Алёна» нарочно 17.12.2015, 24.12.2015.

24.12.2015 в адрес ООО УК «Абсолют» направлено обращение ООО УК «Алёна» с отказом в передаче технической документации на МКД.

ООО УК «Алёна» было надлежащим образом уведомлено о расторжении договора управления МКД и, начиная с 24.12.2015, знало о своей обязанности по передаче технической документации на такой многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Абсолют».

ООО УК «Абсолют» приступило к управлению МКД с 01.01.2016. Таким образом, с 01.01.2016 прекратились договорные отношения между ООО УК «Алёна» и собственниками помещений в МКД, в силу пункта 19 Правил ООО УК «Алёна» обязано было передать техническую документацию на МКД вновь избранной управляющей организации. Однако данная обязанность со стороны общества до настоящего момента не исполнена.

ООО УК «Абсолют» является управляющей организацией МКД, на основании протокола от 30.11.2015 б/н, в связи с чем у ООО УК «Алёна» в силу жилищного законодательства, существует обязанность по передаче имеющейся технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации в адрес вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Абсолют», которая обществом не исполнена.

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 со статьей 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

В действиях ООО УК «Алёна» по неисполнению обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением многоквартирного дома, документации в адрес вновь выбранной управляющей организации – ООО УК «Абсолют» и распространения несоответствующих действительности сведений, содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции».

1. Действия ООО УК «Алёна» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Так, не исполняя свою обязанность по передаче технической и иной, связанной с управлением многоквартирного дома документации и распространяя сведения о недействительности протокола общего собрания, которым оформлено решение собственников помещений в МКД о смене управляющей организации и выборе ООО УК «Абсолют», ООО УК «Алена» получает преимущество в предпринимательской деятельности в виде возможности продолжать управление многоквартирным домом с получением прибыли от такого обслуживания, при условии, что правовые основания у ООО УК «Алена» на подобную деятельность отсутствовали с 01.01.2016.

2. Такие действия ООО УК «Алёна» противоречат требованиям статьи 162 ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

3. Неисполнение ООО УК «Алёна» обязанности по передаче технической документации и распространение недостоверных сведений способно привести к неполучению доходов в виде упущенной выгоды ООО УК «Абсолют», которое на законных основаниях получило право на управление МКД.

В связи с изложенным, действия ООО УК «Алёна», связанные с неисполнением обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации, являются нарушением статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

Довод ООО УК «Алёна» об отсутствии обязанности по передаче технической

документации ООО УК «Абсолют» ввиду наличия грубых нарушений жилищного законодательства при проведении общего собрания собственников помещений в МКД, результаты проведения которого оформлены протоколом от 30.11.2015, что подтверждается сведениями, полученными от Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» от 10.02.2016 за исх. № 2365, несостоятелен ввиду отсутствия у Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» полномочий по признанию протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительными. Кроме того, наличие поданного в суд общей юрисдикции искового заявления одного из жильцов МКД не может являться основанием для отказа в передаче технической документации вновь избранной управляющей компании, поскольку сам по себе факт наличия судебных споров об обжаловании протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ввиду несогласия с принятым решением, не может являться основанием для принятия обществом решения, что оно продолжает осуществлять функции управления МКД, при условии, что собственники реализовали способ управления и их решение в судебном порядке недействительным не признано.

22 января 2016 года Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» выдано ООО УК «Алёна» предписание № 263-Ч-Л-16 об устранении выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства, согласно которому ООО УК «Алёна» предписано передать техническую документацию на многоквартирные дома и иную документацию, связанную с управлением, обслуживанием многоквартирных домов в соответствии с пунктами 24, 26 и 27 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», пунктами 18-23 раздела V Правил, частью 10 статьи 162 ЖК РФ. Срок исполнения указанного предупреждения установлен до 24.02.2016.

При рассмотрении дела ООО УК «Алёна» не представлено, антимонопольным органом не получено документов и иных доказательств, подтверждающих исполнение предписания, выданного Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», в связи с чем до настоящего времени ООО УК «Алёна» не приняло мер по прекращению норм жилищного законодательства, выразившихся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УК «Абсолют», что также свидетельствует о недобросовестности поведения данной управляющей организации на рынке управления эксплуатацией жилого фонда.

В связи с изложенным ООО УК «Алёна» необходимо выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Вместе с тем, при рассмотрении дела, антимонопольным органом не получены, ООО УК «Абсолют» не представлены документы и иные доказательства,

свидетельствующие о нарушении ООО УК «Алёна» статьи 14.1 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в распространении среди собственников помещений в МКД информация, согласно которой протокол от 30.11.2015 является недействительным, а ООО УК «Абсолют» осуществляет деятельность по управлению МКД в нарушение действующего законодательства. Представленные ООО УК «Абсолют» копии распространяемых информационный материалов не могут являться доказательством совершения недобросовестных конкурентных действий со стороны ООО УК «Алёна», поскольку сами по себе фотоматериалы не свидетельствуют о распространении спорной информации. Иные доказательства распространения указанной информации заявителем не представлены.

22 января 2016 года должностным лицом Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» составлен протокол № 263 Ч-Л-16 об административном правонарушении, выразившихся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УК «Абсолют» в нарушение норм жилищного законодательства. Состав указанного правонарушения предусмотрен частью 1 статьей 7.32.2 Кодекса об административных правонарушения Российской Федерации (далее – КоАП РФ).

29 февраля 2016 года должностным лицом Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» на основании указанного протокола, а также иных материалов административного дела вынесено постановление № 54 по делу об административных правонарушения, согласно которому ООО УК «Алёна» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.32.2 КоАП и наложен административный штраф в размере 150 000 рублей.

Поскольку ООО УК «Алёна» привлечено к административной ответственности за неисполнение обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации ООО УК «Абсолют» по специальной норме КоАП РФ, у Комиссии отсутствуют основания для передачи материалов рассматриваемого дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.33 КоАП, в отношении ООО УК «Алёна» и его должностного лица.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО УК «Алёна», выразившиеся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением многоквартирным

домом, документации вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Абсолют», нарушением статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО УК «Алёна» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Материалы дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях не передавать.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 13-08/2016

28 июля 2016 года

г. Челябинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 13-08/2016 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:	<...>	-	заместителя руководителя – начальника отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<...>	-	ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;

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 28 июля 2016 года по делу № 13-08/2016 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Алёна» (далее – ООО УК «Алёна») статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО УК «Алёна» в срок **до 10 сентября 2016 года** принять меры к исполнению предписания № 263 –Ч-Л-16 от 22.01.2016, выданного Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», и передать

техническую и иную, связанную с управлением многоквартирного дома № 13 «А» по ул.Смирных в г.Челябинске (далее – МКД), документацию в адрес Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Абсолют» (далее – ООО УК «Абсолют»)

2. ООО УК «Алёна» в срок **до 15 сентября 2016 года** представить в Челябинское УФАС России документы, подтверждающие исполнение пункта 1 настоящего предписания, а именно акты приема-передачи технической и иной документации, связанной с управлением МКД в адрес ООО УК «Абсолют».

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