РЕШЕНИЕ

г. Биробиджан

Резолютивная часть решения оглашена 26 февраля 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 27 февраля 2014 года

Комиссия Еврейского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:	- <ФИО>	руководитель Еврейского УФАС России;
Члены Комиссии:	- <ФИО>	заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России;
	- <ФИО>	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России;
	- <ФИО>	специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России,

при участии:

представителей заявителя – мастера ООО «УК «БИРГРАД» <ФИО> (доверенность № 3 от 21.02.2014г.);

представителей ответчика – директора ООО УК «Рембытстройсервис» <ФИО>, юриста <ФИО> (доверенность от 10.01.2014г.),

рассмотрев дело № 1/04-2014 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» части 1 статьи 14 Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области 28 января 2014 года поступило заявление от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БИРГРАД» (ЕАО, г. Биробиджан, ул. Индустриальная, д. 1) (далее – ООО «УК «БИРГРАД») о признаках нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» со стороны Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» (ЕАО, г. Биробиджан, ул. Комсомольская, д. 8 «б») (далее - ООО УК «Рембытстройсервис»).

В заявлении ООО «УК «БИРГРАД» указано следующее.

ООО «УК «БИРГРАД» зарегистрировано в ЕГРЮЛ 23 мая 2012 года, виды экономической деятельности – «Управление эксплуатацией жилого фонда» (ОКВЭД 70.32.1), «Управление эксплуатацией нежилого фонда» (ОКВЭД 70.32.2). Согласно протоколу общего внеочередного собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 86 от 26.12.2013 № 1 и Решению общего внеочередного собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 86 от 26.12.2013 принято решение о передаче управления многоквартирным домом от ООО УК «Рембытстройсервис» к ООО «УК «БИРГРАД».

Данный протокол и решение ООО УК «Рембытстройсервис» в судебном порядке не обжалованы.

В адрес ООО УК «Рембытстройсервис» от ООО «УК «БИРГРАД» 26 декабря 2013 года направлено письмо исх. № 321 с просьбой о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением данного дома документов, с приложением копий Протокола № 1 и Решения от 26.12.2013г. (поступило в ООО УК «Рембытстройсервис» 27.12.2013г). До настоящего времени письменного ответа от ООО УК «Рембытстройсервис» не последовало, в устной форме сообщено, что документы передавать не будут.

Заявитель считает, что вышеуказанные действия являются недобросовестной конкуренцией на рынке услуг по управлению многоквартирными домами со стороны ООО УК «Рембытстройсервис».

В ходе рассмотрения заявления ООО «УК «БИРГРАД», документов и информации, поступивших от заявителя и ООО УК «Рембытстройсервис», установлено следующее.

ООО УК «Рембытстройсервис» зарегистрировано в ЕГРЮЛ 16 марта 2007 года, вид экономической деятельности – «Управление недвижимым имуществом» (ОКВЭД 70.32).

Согласно Договору управления многоквартирным домом от 12.08.2013г., заключенному между ООО УК «Рембытстройсервис» и <ФИО> (собственником жилого помещения - квартиры № … в доме по адресу г. Биробиджан, ул. Пионерская, 86), управление многоквартирным домом осуществляет ООО УК

«Рембытстройсервис». Договор заключен сроком на 1 год, может быть пролонгирован многократно.

ООО «УК «БИРГРАД», после избрания его 26 декабря 2013 года управляющей компанией, обратилось в ООО УК «Рембытстройсервис» с просьбой о передаче необходимой для осуществления управления многоквартирным домом технической документации и иных, связанных с управлением данного дома документов (исх. от 26.12.2013 № 321).

ООО УК «Рембытстройсервис» на вышеуказанное обращение не ответило, документацию не передало.

Письмом от 11.02.2014 № 337 на запрос Еврейского УФАС России ООО УК «Рембытстройсервис» сообщило, что считает действия ООО «УК «БИРГРАД» по инициализации проведения собрания по вопросу перехода дома на управление в общество незаконными, а также, что согласно пункту 8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) расторжение договора управления возможно только в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), т.е. по соглашению сторон либо по решению суда. В связи с этим настаивает на том, что документы по дому не передавались и не будут передаваться ООО «УК «БИРГРАД».

Организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции, закреплены в Федеральном законе от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).

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

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 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 - 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 пункт 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

Данные положения находятся во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ, не допускающим действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах в том числе использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Таким образом, для признания действий какого-либо субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо установление совокупности

следующих условий:

- наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке и в пределах определенных географических границ (на определенной территории), а также наличие соперничества, состязательности между ними на данном рынке;

- при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направленности на приобретение преимуществ перед конкурентом; причинение или возможность причинения убытков другим хозяйствующим субъектам – конкурентам либо нанесение или возможность нанесения вреда их деловой репутации.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающую 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.

ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» - хозяйствующие субъекты, предметом деятельности которых являются услуги по управлению многоквартирными домами.

Следовательно, ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» являются коммерческими организациями, осуществляющими деятельность, приносящую им доход, и работают на одном товарном рынке – рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Биробиджана ЕАО.

ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» выступают на рынке управления многоквартирными домами как конкуренты, эффективно ограничивая своими самостоятельными действиями возможность каждого из них односторонне воздействовать на общие условия предоставления услуг на соответствующем товарном рынке.

Предметом рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства является отказ ООО УК «Рембытстройсервис» передать в ООО «УК «БИРГРАД» техническую и иную документацию на многоквартирный дом по ул. Пионерской, 86 г. Биробиджана обосновывая свои действия отсутствием правовых оснований для такой передачи.

В соответствии с частью 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений статьи 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления

многоквартирным домом.

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 названного Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 47 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Общее собрание было проведено 26 декабря 2013 года, наличие кворума которого в соответствии с часть 2 статьи 47 ЖК РФ определяется исходя из общего количества проголосовавших собственников, передавших в установленном порядке свои письменно оформленные решения. При этом, поставленные на голосование вопросы, исходя из части 2 статьи 46 ЖК РФ, соответствуют вопросам повестки дня общего собрания.

Основанием для расторжения договора с ООО УК «Рембытстройсервис» явился выбор иной управляющей организации, что не противоречит действующему законодательству.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 22.11.2011 N 7677/11, часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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 условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, выбор новой управляющей организации, а соответственно, наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

В силу пункта 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В соответствии с частью 3 статьи 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из пункта 9 статьи 161 ЖК РФ следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Возможность одностороннего отказа от исполнения договора на управление многоквартирным домом допускается законом (пунктом 3 статьи 161, пунктами 8.1, 8.2 статьи 162 ЖК РФ). Следовательно, договор на управление считается расторгнутым в одностороннем порядке при условии проведения в установленном порядке общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Из представленного протокола общего внеочередного собрания собственников помещений от 26.12.2013 № 1 и Решения общего внеочередного собрания собственников помещений от 26.12.2013 следует, что вопрос о принятии решения о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений и управляющей организацией ООО УК «Рембытстройсервис», был включен в повестку дня и рассматривался собранием по существу. Доказательства направления в адрес ООО УК «Рембытстройсервис» уведомления о расторжении договора управления (с приложением копий протокола и решения общего собрания от 26.12.2013г.) подтверждаются письмом ООО «Бирград» от 26.12.2013 № 321.

Решение собрания собственников, принятое на общем собрании 26 декабря 2013 года не оспорено ООО УК «Рембытстройсервис» в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 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.

Перечень подлежащей передаче технической и иной документации на многоквартирный дом установлен в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пункте 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-

коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Устанавливая обязанность управляющей организации передать техническую документацию вновь избранной управляющей организации, законодатель указывает на то, что такая передача должна состояться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. То есть фактически передача документации происходит еще в период действия прежнего договора, когда договор с вновь выбранной управляющей организацией не заключен.

По смыслу указанных правовых норм, обязанность по передаче документации возникает с момента избрания организации в качестве управляющей, при этом иных требований к возможности такой передачи закон не предъявляет.

Таким образом, с момента получения уведомления о выборе новой управляющей организации (27 декабря 2013 года) ООО УК «Рембытстройсервис» необходимо было начать процедуру передачи технической документации и иных, связанных с управлением дома по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 86 документов ООО «УК «БИРГРАД».

Но письменный ответ на уведомление не поступил, в устной форме ООО «УК «БИРГРАД» отказано в передаче документов. По состоянию на 28 января 2014 года (дата обращения ООО «УК «БИРГРАД» в антимонопольный орган) документация не передана.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО УК «Рембытстройсервис» выразилась в отказе от передачи ООО «УК «БИРГРАД» технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 86 и иных, связанных с управлением данным домом документов. Эти действия ООО УК «Рембытстройсервис» создали ООО «УК «БИРГРАД» препятствия в осуществлении управления домом № 86 по ул. Пионерской в г. Биробиджане, в частности, ООО «УК «БИРГРАД» не имело возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками жилых помещений и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках договора управления.

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

Руководствуясь статьями 14, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Еврейского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона РФ от

26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» - недобросовестная конкуренция на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами, выразившаяся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 86 и иных, связанных с управлением данным домом документов, вновь выбранной собственниками дома управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БИРГРАД».

2. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу Еврейского УФАС России о рассмотрении вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии: <ФИО>

Члены Комиссии: <ФИО>

<ФИО>

<ФИО>