ООО «Управдом гарант»

162609, г. Череповец, ул. Городецкая, д. 24

ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт»

162600, г. Череповец, ул. Красная, д. 33/1

162600, г. Череповец, ул. К.Либкнехта, д. 38

РЕШЕНИЕ № 333-14АМЗ/14

Резолютивная часть решения оглашена 25 августа 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 27 августа 2015 года. г. Вологда

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

Мухин А.С. – и.о. заместителя руководителя Управления - председатель Комиссии;

Члены комиссии:

Власов А.А. – начальник отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Докшин М.И. - старший государственный инспектор отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Галанина О.В. - государственный инспектор отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Есина Е.М. – специалист 1 разряда отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

рассмотрев дело №333-14АМЗ/15 по признакам нарушения ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» (ОГРН 1083528005186, ИНН 3528137658) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Вологодского УФАС России (далее- Управление) 08.04.2015 г. поступило заявление от ООО «Управдом гарант» (далее – Заявитель) об осуществлении со стороны ООО «ЖЭУ- 7 «Комфорт» (далее – Ответчик) недобросовестной конкуренции, выразившейся в уклонении от передачи технической и иной документации по управлению многоквартирным домом по ул. Первомайская, д. №25 в городе Череповец.

В соответствии с приказом Управления № 337 от 06.07.2015 г. в отношении Ответчика возбуждено дело № 333-14АМЗ/15 по признакам нарушения части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

В обоснование своих доводов Заявитель в заявлении и на заседании Комиссии пояснил, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец от 10.02.2015 г., принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт», и в качестве новой управляющей организации выбрано ООО «Управдом гарант». В связи со сменой управляющей компании в адрес Ответчика была направлена копия протокола общего собрания собственников, а также уведомление о необходимости передачи технической и иной документации на дом ООО «Управдом гарант». Вместе с тем, Ответчик уклонялся от передачи указанных документов и тем самым создал препятствие ООО «Управдом гарант» в полном объеме осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирным жилым домом.

Заявитель пояснил, что техническая документация на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец была передана частично 13.05.2015 г. и 21.08.2015 г. В настоящее время не переданы документы: технический паспорт на многоквартирный дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец, акты и копии паспортов об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приемов учета.

Ответчик уведомлен о времени и месте рассмотрения дела, вместе с тем на заседание Комиссии представитель Ответчика не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя ответчика с приложением письменных пояснений, согласно которым факт нарушения антимонопольного законодательства не признает.

Согласно письменным пояснениям Ответчика, между ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» и ООО «Дерекция ЖК «Металлург» был заключен договор на оказание услуг №14/14У от 27.06.2014 г. На основании договора ООО «Дерекция ЖК «Металлург» обязано представлять отчеты об оказании услуг, вместе с тем, от исполнения своих обязанностей уклонялось. На основании этого, Ответчик направил в адрес ООО «Дерекция ЖК «Металлург» уведомление об одностороннем расторжении договора и просьбой передать ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» документацию, относящуюся к хозяйственной деятельности ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» в срок до 30.04.2015 г. ООО «Дерекция ЖК «Металлург» удерживает документацию, принадлежавшую ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт».

Исследовав представленные сторонами доказательства, заслушав пояснения сторон, Комиссия Вологодского УФАС считает Ответчика нарушившим часть 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 4 Закона «О защите конкуренции» 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. Часть 1 статьи 14 вышеуказанного Закона содержит запрет на недобросовестную конкуренцию.

При этом под самой конкуренции 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.

Согласно установленным Законом нормам конкурентами могут являться участники гражданского оборота, обладающие статусом хозяйствующих субъектов и реализующие на одном товарном рынке определенный товар.

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра юридических лиц, ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» и ООО «Управдом гарант» осуществляют основной вид деятельности – управление эксплуатации жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1). Имеющиеся материалы дела позволяют сделать вывод о том, что указанные хозяйствующие субъекты осуществляют в границах г. Череповц один вид деятельности – управление многоквартирными жилыми домами, а потому являются конкурентами на рынке оказания услуг управления многоквартирными домами в городе Череповец.

Одним из способов управления многоквартирным жилым домом (далее – МКД) является управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – далее ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ предусматривается, что способ управления МКД 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 МКД.

Как следует из части 9 статьи 161 ЖК РФ, МКД может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения

договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством. Статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором.

Части 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ предусматривают случаи, когда собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. Пункт 8.2 статьи 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 условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Из материалов дела следует, что согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец от 10.02.2015 г., проведенного в форме заочного голосования, принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт», и в качестве новой управляющей организации выбрано ООО «Управдом гарант» с 10.03.2015 г.

Таким образом, собственники многоквартирного дома № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец, реализовали, предоставленное им законом право на отказ от договора управления многоквартирным домом и избрания новой управляющей организации.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила № 416).

Согласно пункту 18 данных Правил № 416 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, 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 (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме

для управления этим домом, ее адрес.

Частью 10 статьи 162 ЖК РФ установлено, 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 в том числе вновь выбранной управляющей организации.

В связи со сменой управляющей компании в адрес Ответчика 10.02 2015 г. была направлена копия протокола общего собрания собственников, а также уведомление о необходимости передачи технической и иной документации на дом ООО «Управдом гарант». В соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации передача указанных документов должна состояться в течение 30 дней. Вместе с тем, Ответчик уклонялся от передачи указанных документов и тем самым создал препятствие ООО «Управдом гарант» в полном объеме осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирным жилым домом.

Согласно материалам дела техническая документация на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец была передана частично по акту от 13.05.2015 г. и по акту от 21.08.2015 г. В настоящее время техническая документация на указанный многоквартирный жилой дом в полном объеме ООО «Управдом гарант» не передана.

В материалах дела имеется Решение Арбитражного суда Вологодской области от 14.03.2015 г. по делу №А13-4792/2015 по иску ООО «Управдом гарант» об обязании передачи технической документации. Согласно данному решению суд обязал ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» передать ООО «Управдом гарант» техническую документацию на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец.

Материалами дела подтверждается, что на момент вынесения решения настоящего дела техническая и иная документация на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец со стороны ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» не передана в полном объеме.

Закон «О защите конкуренции», формулируя требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота, устанавливает, запрет на недобросовестную конкуренцию. При этом, перечень, указанных в Законе «О защите конкуренции» форм недобросовестной конкуренции, не является исчерпывающим. Актом недобросовестной конкуренцией могут быть признаны иные действия хозяйствующих субъектов, прямо не названные Законом, но отвечающие общему определению понятия «недобросовестная конкуренция».

Действия Ответчика по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД Заявителю направлены на получение конкурентных преимуществ, сохранение и укрепление своего положения на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, противоречат законодательству и причиняют убытки конкуренту.

Ответчик, уклоняясь от передачи технической и иной документации на МКД,

создавал тем самым препятствия для осуществления в полном объеме новой выбранной управляющей организации функций по управлению МКД. Невозможность организации в полной мере обеспечить выполнение всех мероприятий, связанных с управлением домом, может послужить основанием, в том числе, к расторжению с ней договора управления МКД, то есть потере потребителей, которые могут перейти к конкуренту.

На основании изложенного, Комиссия Вологодского УФАС расценивает действия Ответчика как акт недобросовестной конкуренции, не допустимый частью 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьями 10, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 50, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комисси,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «ЖЭУ- 7 «Комфорт» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «ЖЭУ- 7 «Комфорт» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

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

Председатель Комиссии А.С. Мухин

Члены Комиссии: А.А. Власов

М.И. Докшин

О.В. Галанин

Е.М. Есина

_____ **ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт»**

162600, г. Череповец, ул. Красная, д. 33/1

162600, г. Череповец, ул. К.Либкнехта, д. 38

ПРЕДПИСАНИЕ №333-14АМЗ/15

27 августа 2015 г. г. Вологда

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

Председатель Комиссии:

Мухин А.С. – и.о. заместителя руководителя Управления - председатель Комиссии;

Члены комиссии:

Власов А.А. – начальник отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Докшин М.И. - старший государственный инспектор отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Галанина О.В. - государственный инспектор отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

Есина Е.М. – специалист 1 разряда отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и торговли Управления;

рассмотрев дело №333-14АМЗ/15 по признакам нарушения ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» (ОГРН 1083528005186, ИНН 3528137658) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон «О защите конкуренции»),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» прекратить недобросовестную конкуренцию, выразившуюся в уклонении от передачи технической и иной необходимой документации на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец ООО «Управдом гарант»

2. Во исполнение пункта 1 настоящего Предписания ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» в 20-дневный срок с момента получения настоящего предписания передать ООО «Управдом гарант» всю, предусмотренную законодательством документацию на многоквартирный жилой дом № 25 по ул. Первомайская в г. Череповец.

3. ООО «ЖЭУ-7 «Комфорт» о выполнении пункта 2 настоящего предписания сообщить в Вологодское УФАС России в пятидневный срок с момента его исполнения.

В соответствии с частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении недобросовестной конкуренции - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

Под неисполнением в срок предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства понимается исполнение предписания частично в указанный этим предписанием срок или уклонение от его исполнения. Неисполнение в срок указанного предписания является нарушением антимонопольного законодательства.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи. В случае подачи заявления в арбитражный суд исполнение предписания приостанавливается до вступления решения суда в законную силу.

Председатель Комиссии А.С. Мухин

Члены Комиссии: А.А. Власов

М.И. Докшин

О.В. Галанин

Е.М. Есина