

РЕШЕНИЕ № 186-14АМЗ/13

Резолютивная часть объявлена 20.09.2013 г.

Изготовлено в полном объеме 24.09.2013 г.

г. Вологда

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

Сазонова А.И. - председателя Комиссии, руководителя Управления;

Власова А.А. – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

Докшина М.И. – старшего госинспектора отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

Мухина А.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

рассмотрев дело № 186-14АМЗ/13 по признакам нарушения ЗАО «ЖК Metallург-6» ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление ФАС по Вологодской области поступило заявление ООО «Управдом гарант» о действиях недобросовестной конкуренции со стороны ЗАО «ЖК Metallург-6», выразившихся в осуществлении препятствий ООО «Управдом гарант» управлению многоквартирным домом 61 по Октябрьскому проспекту в г. Череповце.

ООО «Управдом гарант» в обосновании своих доводов в заявлении и на заседании Комиссии указало, что собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Череповец, Октябрьский проспект, 61 19.02.2013 года было принято решение о выборе в качестве управляющей компании ООО «Управдом гарант» и расторжении договора управления с ЗАО «ЖК Metallург-6» путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников. Уведомление о принятом решении с приложением протокола общего собрания было направлено в адрес ЗАО «ЖК Metallург-6» 21.02.2013 года председателем совета данного многоквартирного дома. ЗАО «ЖК Metallург-6» было предложено в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в срок до 23.03.2013 согласовать с ООО «Управдом гарант» время и дату передачи технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом документов. В ответ на вышеуказанное уведомление ЗАО «ЖК Metallург-6» письмом от 28.02.2013 года за № Т-035/2 предложило председателю совета многоквартирного дома представить протокол очного голосования по вопросу выбора новой управляющей организации, а также листы заочного голосования для проверки соблюдения процедуры проведения собрания, предусмотренного нормами ЖК РФ.

11.03.2013 года председателем совета многоквартирного дома повторно было предложено ЗАО «ЖК Metallург-6» в срок до 23.03.2013 года передать ООО «Управдом гарант» техническую документацию и иные связанные с управлением

многоквартирным домом документы. ЗАО «ЖК Metallург-6» письмом от 18.03.2013 года уведомило председателя совета многоквартирного дома о якобы имеющихся фактах нарушения ст.ст. 47, 162 ЖК РФ при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам расторжения договоров управления с ЗАО «ЖК Metallург-6» и выборе ООО «Управдом гарант» в качестве новой управляющей организации. В связи, с чем ЗАО «ЖК Metallург-6» отказало в передаче ООО «Управдом гарант» технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

26.03.2013 года председатель совета многоквартирного дома передала под расписку заместителю генерального директора ЗАО «ЖК Metallург-6» для ознакомления копии листов голосования собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Череповец, Октябрьский проспект, 61.

01.04.2013 года ЗАО «ЖК Metallург-6» уведомило председателя совета многоквартирного дома об отсутствии у ЗАО «ЖК Metallург-6» оснований для передачи технической документации и прав управления многоквартирным домом ООО «Управдом гарант».

ООО «Управдом гарант» также указывает, что легитимность выбора собственниками помещений многоквартирного дома ООО «Управдом гарант» в качестве управляющей организации подтверждаются результатами проверки, проведенной Государственной жилищной инспекцией Вологодской области в период с 17 по 22 мая 2013 года.

Заявитель полагает, что действия ЗАО «ЖК Metallург-6» по уклонению от передачи ООО «Управдом гарант» технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов являются действиями недобросовестной конкуренции, создают препятствия ООО «Управдом гарант» управлению многоквартирным домом, причинили убытки ООО «Управдом гарант» в размере 48007,56 рублей.

ЗАО «ЖК Metallург-6» в обоснование своих доводов в письменных объяснениях и на заседании комиссии пояснило следующее.

Согласно ч. 8 ст. 162 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 450 ГК РФ).

В соответствии с ч. 8.2 ст. 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. Таким образом, условием для расторжения собственниками договора управления может быть не просто необоснованное решение общего собрания, но наличие фактов ненадлежащего исполнения управляющей организацией условий договора управления. Собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Череповец, Октябрьский проспект, 61 не было представлено доказательств ненадлежащего исполнения либо неисполнения условий заключенного договора

управления. Порядок расторжения заключенного с ЗАО «ЖК Metallург-6» договора, который предусмотрен нормами жилищного и гражданского законодательства, собственниками помещений соблюден не был. ЗАО «ЖК Metallург-6» пояснило, что 24.06.2013 года Общество осуществило передачу технической документации по дому 61 по Октябрьскому проспекту ООО «Управдом гарант».

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Вологодского УФАС России считает, что ЗАО «ЖК Metallург-6» нарушило ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

В соответствии с аналитическим отчетом № 54 от 23.07.2013 года составленного Вологодским УФАС России установлено, что ЗАО «ЖК Metallург-6» и ООО «Управдом гарант» являются конкурентами на товарном рынке услуг управления многоквартирным домом в границах территории г. Череповец.

В соответствии со ст. 4 ФЗ «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.

Комиссией Вологодского УФАС России установлено, что в соответствии с протоколом от 19.02.2013 года общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Череповец, Октябрьский проспект, 61, проведенного в форме заочного голосования, принято решение о расторжении договора управления с ЗАО «ЖК Metallург-6», в качестве управляющей организации выбрано ООО «Управдом гарант».

Председателем совета данного многоквартирного дома 21.02.2013 года ЗАО «ЖК Metallург-6» было предложено в соответствии со ст. 162 ЖК РФ в срок до 23.03.2013 согласовать с ООО «Управдом гарант» время и дату передачи технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом документов. 11.03.2013 года председателем совета многоквартирного дома повторно было предложено ЗАО «ЖК Metallург-6» в срок до 23.03.2013 года передать ООО «Управдом гарант» техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы. 01.04.2013 года ЗАО «ЖК Metallург-6» отказало ООО «Управдом гарант» в передаче технической документации и прав управления многоквартирным домом.

В соответствии с актом, составленном Государственной жилищной инспекцией Вологодской области на основании проведенной 17.05.2013-22.05.2013 года проверки ООО «Управдом гарант», нарушений законодательства при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Череповец, Октябрьский проспект, 61, принятии решения об избрании в качестве управляющей компании ООО «Управдом гарант» и утверждении условий договора управления многоквартирным домом не установлено.

В соответствии с ч.10 ст. 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.

Управление многоквартирным домом невозможно без технической документации на данный дом. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

В уведомлении председателя совета данного многоквартирного дома от 21.02.2013 года направленного в адрес ЗАО «ЖК Metallург-6» и врученного обществу 21.02.2013 года указывалось об избрании на общем собрании собственников в качестве управляющей компании ООО «Управдом гарант», о расторжении договора управления с ЗАО «ЖК Metallург-6», ЗАО «ЖК Metallург-6» было предложено в соответствии с действующим жилищным законодательством передать техническую документацию в течении 30 дней с даты получения уведомления.

Таким образом, в связи с избранием ООО «Управдом гарант» в качестве новой управляющей организации ЗАО «ЖК Metallург-6» обязано было передать техническую документацию на многоквартирные дома и иные связанные с управлением такими домами документы вновь выбранной управляющей организации до 23.03.2013 года.

Вместе с тем, техническая документация на многоквартирный дом 61 по проспекту Октябрьский в г. Череповце была передана ЗАО «ЖК Metallург-6» ООО «Управдом гарант» только 24.06.2013 года, при этом до настоящего времени часть технической документации на вышеуказанный дом не передана, что подтверждается актом приема – передачи технической документации от 24.06.2013 года.

Доводы ЗАО «ЖК Metallург-6» о том, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании общего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, только если управляющая организация не выполняет условий такого договора, являются необоснованными по следующим основаниям.

Статья 161 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

[Пункт 2 статьи 162](#) ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

[Пункт 8 статьи 162](#) ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским [КОДЕКСОМ](#), иными законами или договором ([ст. 450](#) ГК РФ).

[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.

Легитимность выбора ООО «Управдом гарант», как управляющей компании подтверждается проведенной Государственной жилищной инспекцией Вологодской области проверкой.

Комиссия Вологодского УФАС России полагает, что действия ЗАО «ЖК Metallург-6», выразившиеся в незаконном отказе ООО «Управдом гарант» в предоставлении технической документации необходимой ООО «Управдом гарант» для осуществления управления многоквартирным домом 61 по Октябрьскому проспекту в г. Череповце, являются действиями недобросовестной конкуренции, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили ООО «Управдом гарант» убытки в размере 48007, 56 рублей (сорок восемь тысяч семь рублей пятьдесят шесть копеек).

На основании изложенного, Руководствуясь ст.ст. 23; 39 ч.1; 41, 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ЗАО «ЖК Metallург-6» выразившиеся в непредставлении ООО «Управдом гарант» технической документации на многоквартирный дом 61 по Октябрьскому проспекту в г. Череповце нарушающими ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ЗАО «ЖК Metallург-6» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем передачи ООО «Управдом гарант» технической документации на дом 61 по проспекту Октябрьский в г. Череповце и необходимой ООО «Управдом гарант» для осуществления функций по управлению вышеуказанным домом.

Председатель Комиссии

А.И. Сазонов

Члены Комиссии

А.А. Власов

М.И. Докшин

А.С. Мухин

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 186-14АМЗ/13

24 сентября 2013 г.

г. Вологда

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

Сазонова А.И. - председателя Комиссии, руководителя Управления;

Власова А.А. – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

Докшина М.И. – старшего госинспектора отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

Мухина А.С. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля – члена Комиссии;

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 24 сентября 2013 г. по делу 186-14АМЗ/13 о нарушении ЗАО «ЖК Metallург-6» ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ЗАО «ЖК Metallург-6» прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем передачи ООО «Управдом гарант» технической документации на дом 61 по проспекту Октябрьский в г. Череповце необходимой ООО «Управдом гарант» для осуществления функций по управлению вышеуказанным домом, а именно:

- экспликации на многоквартирный дом, поэтажные планы, паспорт домовладения по БТИ, чертежи и схемы инженерных коммуникаций, электрического и санитарно-технического оборудования, схемы и акты установки, приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов, паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование;

- сметы и акты выполненных работ, подтверждающие фактическое выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приборов учета ресурсов;

- сведения (свидетельства) о поверке коллективных (общедомовых) приборов учета, разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации, отчеты о произведенных замерах сопротивления, фазы-ноль, протоколы измерения вентиляции, акты производства работ по подготовке внутридомовой системы теплоснабжения к отопительному периоду 2012/2013, в том числе: акт промывки теплообменника внутридомовой системы отопления, акт испытаний на прочность и плотность, акт готовности автоматики систем отопления, акт готовности систем отопления потребителя к эксплуатации в отопительном периоде 2012/2013, акты устранения замечаний и нарушений от Жилищной инспекции Вологодской области;

- копию кадастрового плана земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. О выполнении предписания сообщить в письменном виде в адрес Управления **до 24.10.2013 года**.

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

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

А.И. Сазонов

Члены Комиссии

А.А. Власов

М.И. Докшин

А.С. Мухин