

## РЕШЕНИЕ

по делу № 1 14/196-10  
о нарушении антимонопольного законодательства

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «07» апреля 2011 г.  
В полном объеме решение изготовлено «18» апреля 2011 г.

Комиссия Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

Кашеваров А.Б. – заместитель руководителя ФАС России,

члены Комиссии:

Кузнецова Е.А. – заместитель начальника Правового управления;

Гриднев Е.И. – начальник отдела защиты от недобросовестной конкуренции

Управления контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Покатович И.С. – заместитель начальника отдела защиты от недобросовестной конкуренции Управления контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Гаврилов Д.А. – главный специалист-эксперт отдела защиты от недобросовестной конкуренции Управления контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Кононова Н.В. – ведущий специалист-эксперт отдела защиты от недобросовестной конкуренции Управления контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

рассмотрев в присутствии представителя МУП «Раменское производственно-техническое объединение городского хозяйства» Гудовой Т.М. (доверенность от 31.03.2011 № 03юр-11) и в отсутствие законного представителя ООО «ВЕСТА-Сервис», уведомленного надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела № 1 14/196-10 о нарушении антимонопольного законодательства, дело № 1 14/196-10 по признакам нарушения МУП «Раменское производственно-техническое объединение городского хозяйства» (ОГРН 1025005119930, ИНН/КПП 50400077631/504001001, адрес: 140100 Московская обл., г. Раменское, ул. Махова, д. 6) абзаца первой части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

### УСТАНОВИЛА:

В ФАС России поступило заявление ООО «ВЕСТА-Сервис» (далее – Заявитель) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны МУП «Раменское производственно-техническое объединение городского хозяйства» (далее – Ответчик), выразившегося в отказе передать техническую документацию на дома №№ 15/1, 15/3, 15/4 и 15/5 по ул. Чугунова в г. Раменское Московской области вновь избранной управляющей компании ООО «ВЕСТА-Сервис».

Из заявления и приложенных к нему материалов следует, что Заявитель является хозяйствующим субъектом, предоставляющим услуги по управлению многоквартирными домами. В соответствии с протоколами общих собраний собственников помещений домов №№ 15/1, 15/3, 15/4 и 15/5 по ул. Чугунова в г. Раменское Московской области Заявитель был избран собственниками помещений указанных домов в качестве управляющей компании.

Ответчик является хозяйствующим субъектом, осуществляющим техническое обслуживание многоквартирных домов. С момента сдачи в эксплуатацию в 2007-2009 гг. домов №№ 15/1, 15/3, 15/4 и 15/5 по ул. Чугунова в г. Раменское Московской

области Ответчик осуществлял их техническое обслуживание.

После избрания Заявителя управляющей компанией Заявитель направил Ответчику уведомление о результатах голосования по каждому дому, а также просьбу передать техническую и иную документацию, необходимую для обслуживания домов, в сроки согласно части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Ответчик отказался передать техническую и иную документацию Заявителю до окончания проверки законности действий Заявителя по заявлению, направленному Ответчиком в УВД по Раменскому муниципальному району. Однако и после окончания проверки и отказа в возбуждении уголовного дела Ответчик не передал необходимую техническую и иную документацию Заявителю, тем самым лишив Заявителя возможности приступить к исполнению своих обязанностей в качестве управляющей компании.

Таким образом, по мнению Заявителя, действия Ответчика нарушают антимонопольное законодательство.

Ответчик, не согласившись с доводами Заявителя, представил письменные объяснения со следующим обоснованием своей позиции.

Приказом № 127 от 20.06.2008 на основании письма ООО «Веста-СФ Раменское» (компания-застройщик) от 04.06.2008 № 112-08 Ответчик принял на техническое обслуживание жилой дом № 15/1 по ул. Чугунова г. Раменское. С жителями указанного дома заключено 83 договора на техническое обслуживание.

Приказом № 121 от 06.07.2009 на основании писем ООО «Веста-СФ Раменское» от 16.06.2009 №№ 53, 54 Ответчик принял на техническое обслуживание жилые дома №№ 15/4, 15/5 по ул. Чугунова г. Раменское. С жителями дома № 15/4 заключено 127 договоров на техническое обслуживание, с жителями дома № 15/5 заключено 111 договоров на техническое обслуживание.

Приказом № 220 от 30.12.2008 на основании письма ООО «Веста-СФ Раменское» от 02.12.2008 б/н Ответчик принял на техническое обслуживание жилой дом № 15/3 по ул. Чугунова г. Раменское. С жителями указанного дома заключено 134 договора на техническое обслуживание.

Ответчик не возражает против передачи технической документации Заявителю после расторжения с жителями вышеперечисленных домов договоров на техническое обслуживание в соответствии с пунктом 5.2 Договора на техническое обслуживание.

Жители указанных домов после выбора управляющей компании не обращались к Ответчику о расторжении действующих договоров на техническое обслуживание. В связи с изложенным Ответчик полагает, что не нарушил антимонопольного законодательства по смыслу части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

Комиссия ФАС России по рассмотрению дела № 1 14/196-10 о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев имеющиеся в материалах дела доказательства, установила следующие обстоятельства.

Заявитель является хозяйствующим субъектом, предоставляющим услуги по управлению недвижимым имуществом, эксплуатацией жилого и нежилого фонда, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц и уставом Заявителя.

В соответствии с протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Раменское, ул. Чугунова, д. № 15/3 от 24.09.2010, протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Раменское, ул. Чугунова, д. № 15/1 от

23.08.2010, протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Раменское, ул. Чугунова, д. № 15/4 от 24.07.2010 и протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Раменское, ул. Чугунова, д. № 15/5 от 09.08.2010 Заявитель был избран в качестве управляющей компании собственниками помещений указанных многоквартирных домов.

Ответчик является хозяйствующим субъектом, предоставляющим услуги по эксплуатации жилого и нежилого фонда, обеспечению населения, предприятий, организаций и учреждений коммунальными услугами, что подтверждается постановлением главы Раменского района Московской области от 12.11.2002 № 1945 и уставом Ответчика.

Таким образом, Заявитель и Ответчик осуществляют свою деятельность на товарном рынке по предоставлению услуг по управлению жилым и нежилым фондом города Раменское и являются хозяйствующими субъектами – конкурентами.

После избрания собственниками жилых помещений вышеперечисленных домов управляющей компанией Заявитель неоднократно обращался к Ответчику с письмами (от 10.08.2010, 12.08.2010, 26.08.2010, 01.09.2010, 22.09.2010, 28.09.2010, 28.10.2010) с просьбой передать техническую и иную необходимую для управления домами документацию на вышеперечисленные дома.

Ответчик отказался передавать документацию (письмо от 06.09.2010 № 1323) до окончания проверки по поданному им заявлению в УВД по Раменскому муниципальному району в отношении законности действий Заявителя.

По заявлению Ответчика УВД по Раменскому муниципальному району провело проверку по факту возможных противоправных действий руководителей ООО «ВЕСТА-Сервис», в том числе фальсификации при проведении голосования. По результатам проверки были вынесены постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 02.09.2010 и 09.09.2010 в связи с отсутствием в действиях генерального директора ООО «ВЕСТА-Сервис» Некрасовой И.В. состава преступления.

После окончания проверки Ответчик письмом от 02.11.2010 № 1686 отказался передать техническую и иную необходимую для управления многоквартирными домами документацию Заявителю, обосновывая отказ тем, что никто из жителей вышеперечисленных многоквартирных домов не обратился к Ответчику о расторжении действующих договоров на техническое обслуживание домов. Заявителем были представлены листы отказа в одностороннем порядке от исполнения договора управления в многоквартирных домах по адресам: Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15/1, 15/3, 15/4, 15/5 с ПТО ГХ г. Раменское.

Согласно пункту 9 статьи 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.

Согласно абзацу первому части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления

многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Согласно 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.

Однако материалы дела № 1 14/196-10 о нарушении антимонопольного законодательства свидетельствуют о том, что вопросы о невыполнении Ответчиком условий договоров на техническое обслуживание и отказа в одностороннем порядке от исполнения договоров на техническое обслуживание, заключенных с Ответчиком, на общих собраниях собственников жилых помещений указанных многоквартирных домов не обсуждались, и по ним решений не выносилось.

Как следует из Постановления Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1027/10, применительно к части 8.2 статьи 162 ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Протокол, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирного дома вновь избранной управляющей организации, сам по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора с прежней управляющей организацией.

Соответственно, указанные договоры не могут считаться расторгнутыми в силу

части 3 статьи 450 ГК РФ.

Таким образом, у Ответчика не наступила обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, предусмотренная частью 10 статьи 162 ЖК РФ.

Вместе с тем, Комиссией ФАС России принято во внимание решение Ответчика добровольно передать техническую и иную необходимую для управления многоквартирными домами документацию Заявителю, что подтверждается актами приема-передачи многоквартирного дома от 28.02.2010, а также заявлением генерального директора ООО «ВЕСТА-Сервис» об отсутствии претензий к Ответчику.

Таким образом, Комиссия ФАС России пришла к выводу, что действия Ответчика, связанные с отказом передать техническую документацию на дома №№ 15/1, 15/3, 15/4 и 15/5 по ул. Чугунова в г. Раменское Московской области вновь избранной управляющей компании ООО «ВЕСТА-Сервис», не противоречат законодательству Российской Федерации и, соответственно, отсутствуют признаки недобросовестной конкуренции в соответствии с пунктом 9 части 4 Закона «О защите конкуренции» и нарушения абзаца первой части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение, а также в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии). Принимая во внимание упомянутые обстоятельства, и руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции», Комиссия ФАС России

#### Р Е Ш И Л А:

Дело № 14/196-10 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении МУП «Раменское производственно-техническое объединение городского хозяйства» производством прекратить в связи с отсутствием в действиях МУП «Раменское производственно-техническое объединение городского хозяйства» нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии А.Б. Кашеваров

Члены Комиссии Е.А. Кузнецова

Е.И. Гриднев

И.С. Покатович

Д.А. Гаврилов

Н.В. Кононова

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