

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «17» октября 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «31» октября 2014 года.

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

- <...>;

при участии:

со стороны ООО УО «Жилье 20-1»:

- <...>;

рассмотрев дело № 2-03/36-2014 по признакам нарушения ООО УО «Жилье 20-1» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Пензенское УФАС России поступили заявления от председателя многоквартирного дома № 6 по ул. Мира и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ (ИНН 5837039411, ОГРН 1095837000225, г. Пенза, ул. Ленинградская, 8А) (далее – ОАО «Жилье-20» по ОЖФ) в отношении недобросовестных действий ООО УО «Жилье 20-1» (ИНН 5836627393, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34, фактический адрес г. Пенза, ул. Мира, 16) (далее – ООО «УО «Жилье 20-1» по ОЖФ), связанных с созданием препятствий в осуществлении управления и уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Мира, 6).

По результатам рассмотрения указанной информации в действиях ООО УО «Жилье 20-1» установлены признаки нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Приказом от 03.10.2014 № 214 Пензенским УФАС России возбуждено дело № 2-03/36-2014 по признакам нарушения ООО УО «Жилье 20-1» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившегося в недобросовестной конкуренции в результате уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Мира, 6.

Определением от 03.10.2014 дело № 2-03/36-2014 назначено к рассмотрению на 17.10.2014.

На заседании Комиссии Папков С.Б. заявил, что в настоящий момент ООО УО «Жилье 20-1» передало всю техническую документацию на многоквартирный дом № 6 по ул. Мира. Добавил, что претензий к ООО УО «Жилье 20-1» не имеет.

Представитель ОАО «Жилье-20» по ОЖФ поддержал ранее заявленные

требования, указал, что в настоящее время между жителями указанного многоквартирного дома и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ действует договор на содержание и ремонт многоквартирного дома. Поскольку в настоящий момент техническая документация на многоквартирный дом передана председателю совета дома, ОАО «Жилье-20» по ОЖФ может в полном объеме приступить к выполнению своих договорных обязательств с жителями дома № 6 по ул. Мира.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

В ходе рассмотрения материалов дела установлено, что ООО УО «Жилье 20-1» и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ являются хозяйствующими субъектами, которые осуществляют предпринимательскую деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (далее – МКД), в рамках которых данные хозяйствующие субъекты выполняют работы по содержанию и обслуживанию многоквартирных домов, взимая с собственников помещений плату за содержание и ремонт на территории г. Пензы.

Согласно Выпискам из единого государственного реестра юридических лиц основным видом экономической деятельности ООО УО «Жилье 20-1» и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

Аналогичный вид экономической деятельности на территории г. Пензы осуществляет ряд хозяйствующих субъектов, в том числе ООО «Управляющая компания «Перспектива+», ООО «Управляющая компания «Наш Дом», ООО «Управляющая компания «Промжилсервис» и другие.

Таким образом, ООО УО «Жилье 20-1» и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ, осуществляя деятельность по управлению МКД (в том числе выполняя работы по содержанию и обслуживанию многоквартирных домов), являются конкурентами.

Из представленных материалов следует, что ООО УО «Жилье 20-1» на основании договора от 24.06.2010 б/н осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Мира, д. 6, на основании договора управления многоквартирным домом.

В рамках указанного договора ООО УО «Жилье 20-1» проводило работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (пункт 3.1.1 договора от 24.06.2010 б/н).

03.06.2014 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования принято решение о выборе непосредственной формы управления домом, об отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом с ООО УО «Жилье 20-1» с 30.06.2014 и заключении договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с ОАО «Жилье-20» по ОЖФ, что было отражено в протоколе № 8.

Председателем совета многоквартирного дома № 6 по ул. Мира Папковым С.Б. в ООО УО «Жилье 20-1» было направлено Уведомление о расторжении договора управления, также содержащее требование о передачи технической

документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с его управлением, в ОАО «Жилье-20» по ОЖФ до 01.07.2014. Указанное Уведомление ООО УО «Жилье 20-1» было получено 17.06.2014, что подтверждается соответствующей отметкой.

ООО УО «Жилье 20-1» в письме от 21.06.2014 исх. № 184/4 отказало в удовлетворении требований, заявленных жителями многоквартирного дома № 6, указав, что считает протокол общего собрания собственников помещений от 03.06.2014 № 8 незаконным.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме от 03.06.2014 № 8 между председателем совета МКД Папковым С.Б. и ОАО «Жилье-20» по ОЖФ заключен договор на содержание и обслуживание дома № 6 по ул. Мира.

Кроме того, в соответствии с внесенными изменениями Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон о внесении изменений в ЖК РФ) в Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать непосредственное управление (в качестве способа управления МКД) собственниками помещений в многоквартирном доме, если количество квартир составляет не более чем шестнадцать (подпункт 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно данным размещенным в открытом доступе на сайте penza-guk.ru в разделе раскрытия информации (Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УО «Жилье 20-1») дом № 6 по ул. Мира состоит из 64 квартир, общая площадь 2556,3 кв.м.

Таким образом, в связи с внесенными изменениями собственники помещений дома № 6 по ул. Мира не могут осуществлять непосредственное управление и до 1 апреля 2015 года (в соответствии со статье 7 Закона о внесении изменений в ЖК РФ) обязаны будут выбрать иной способ управления, то есть собственники указанного дома могут заключить договор управления с любой иной управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – 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.

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

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает, что 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 силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ (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.

Раздел 7 договора управления с ООО УО «Жилье 20-1» предусматривает следующий порядок расторжения договора, а именно:

п.7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

п.7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, без предварительного уведомления;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

п. 7.3 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 помещений в таком доме.

Кроме того, действующим законодательством (часть 10 статьи 162 ЖК РФ) также предусмотрено, что управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Уведомление о расторжении договора управления ООО УО «Жилье 20-1» от собственников помещений многоквартирного дома получило 17.06.2014.

Отказав председателю совета дома № 6 по ул. Мира в передачи технической документации (письмо от 21.06.2014), ООО УО «Жилье 20-1» продолжало вести работу, связанную с управлением многоквартирным домом. Данная информация подтверждается представленными в материалах дела квитанциями за жилищные и коммунальные услуги, выставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме, за июль, август 2014 г.

В своих пояснениях ООО УО «Жилье 20-1», объясняя отказ в передаче технической документации на многоквартирный дом ОАО «Жилье-20» по ОЖФ, ссылается на недействительность представленного председателем совета МКД протокола общего собрания собственников помещений.

В соответствии с ЖК РФ управляющая компания не наделена полномочиями на признание протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома недействительными, а также не наделена правом на обжалование решения общего собрания собственников помещений жилого дома (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решение 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 настоящего 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.

Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Частью 1 статьи 47 ЖК РФ установлено в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в [части 3 статьи 45](#) настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений

собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В ходе рассмотрения дела установлено, что указанный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был. Доказательств, подтверждающих обратное, в антимонопольный орган не представлено.

Таким образом, у ООО УО «Жилье 20-1» отсутствовали для отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 6 по ул. Мира.

В пункте 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), указано, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и не несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Согласно пункту 26 Правил № 491 В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы

градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Наличие указанных документов в полном объеме необходимо в целях эффективного выполнения договорных обязательств по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

ООО УО «Жилье 20-1», в свою очередь, не исполняя нормы действующего законодательства и условия, предусмотренные договором управления, в части передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с его управлением, нарушает тем самым законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости.

Действия ООО УО «Жилье 20-1», выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, направлены на получение необоснованных преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением Общества, и создания препятствий в осуществлении деятельности конкурента.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками следует понимать также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота (упущенная выгода).

ООО УО «Жилье 20-1», не смотря на прекращение действия договора управления МКД № 6 по ул. Мира, продолжило выставлять квитанции собственникам указанного дома за июль, август 2014 года, содержащие плату за содержание и ремонт.

Действия ООО УО «Жилье 20-1» могут причинить убытки хозяйствующему субъекту конкуренту, в связи с тем, что ОАО «Жилье-20» по ОЖФ лишился возможности эффективно оказывать свои услуги и получать от этого доход.

Кроме того, ООО УО «Жилье 20-1» указанными действиями может воспрепятствовать деятельности (и как следствие причинить убытки) иным управляющим организациям, которые могут быть выбраны собственниками указанного дома в качестве управляющей организации.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) любые действия

хозяйствующих субъектов, 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, признаются недобросовестной конкуренцией.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция не допускается.

Обстоятельства дела подтверждают наличие в действиях ООО УО «Жилье 20-1» всех признаков недобросовестной конкуренции, указанных в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции».

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, учитывая вышеизложенное, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО УО «Жилье 20-1», направленные на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и способные причинить убытки хозяйствующему субъекту - конкуренту, как уклонение от передачи ОАО «Жилье-20» по ОЖФ технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Мира, 6, как недобросовестную конкуренцию и нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании Комиссии 17.10.2014 года Заявителем был представлен в материалы дела сводный акт приемки-передачи документов по многоквартирному дому № 6 по ул. Мира, подписанный представителем ООО УО «Жилье 20-1» и председателем совета указанного многоквартирного дома Папковым С.Б., в соответствии с которым управляющая организация передала техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением (содержанием и обслуживанием).

Комиссией Пензенского УФАС России принимается во внимание то обстоятельство, что на момент вынесения решения по делу № 2-03/36-2014 техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанных с его управлением, в полном объеме ООО УО «Жилье 20-1» переданы председателю совета многоквартирного дома.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Управляющая организация «Жилье 20-1» (ИНН 5836627393, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34, фактический адрес г. Пенза, ул. Мира, 1б), выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Мира, 6, недобросовестной конкуренцией и нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с добровольным устранением ООО «Управляющая организация «Жилье 20-1» нарушения антимонопольного законодательства рассмотрение дела № 2-03/36-2014 прекратить, предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.