

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Спасская, д. 8, г. Ульяновск, 432970, ГСП, тел.: 41-32-03

[www.ulyanovsk.fas.gov.ru](http://www.ulyanovsk.fas.gov.ru), [to73@fas.gov.ru](mailto:to73@fas.gov.ru)

Исх. № 2883-06 от 06.05.2015

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 21.04.2015

В полном объеме решение изготовлено 06.05.2015  
11691/06-2014

Дело №

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии - заместитель руководителя управления - начальник отдела, члены комиссии: главный специалист-эксперт, ведущий специалист-эксперт,

рассмотрев материалы дела № 11691/06-2014, возбужденного по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Алгоритм» (далее - ООО «Алгоритм»), расположенным по адресу: 432030, г. Ульяновск, пр-т Нариманова, д. 43, части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»), выразившегося в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, и отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, - по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОМ» (далее - ООО «УК «ДОМ»),

## УСТАНОВИЛА:

По заявлению ООО «УК «ДОМ» (исх. № 324 от 04.09.2014, вх. № 7610 от 08.09.2014; исх. № 351 от 18.09.2014, вх. № 8114 от 23.09.2014) Ульяновским УФАС России приказом от 25.12.2014 № 344 возбуждено дело № 11691/06-2014 по признакам нарушения ООО «Алгоритм» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 26.12.2014 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «Алгоритм» и заинтересованное лицо ООО «УК «ДОМ». Рассмотрение дела назначено на 28.01.2015.

Определением от 28.01.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 11.03.2015.

Определением от 11.03.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 21.04.2015, к участию в рассмотрении дела в качестве лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, привлечены собственники помещений (инициаторы общих собраний) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>: К<...>ва Н.П., Л<...>с О.Н., С<...>н С.А., К<...>н И.О., О<...>в С.С., Л<...>в О.С., У<...>ва Е.В., Г<...>на А.П. и Ц<...>в С.С. Также определением от 11.03.2015 срок рассмотрения дела продлен до 26.04.2015.

В ходе рассмотрения дела № 11691/06-2015 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

1. Представитель ООО «УК «ДОМ» на заседании Комиссии 21.04.2015 поддержал доводы изложенные в заявлении общества, дополнительно, в том числе в письменных пояснениях (исх. б/н от 20.04.2015, вх. № 2920 от 21.04.2015; исх. б/н от 20.04.2015, вх. № 2935 от 21.04.2015), сообщил, что ООО «Алгоритм» с момента получения решения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, о расторжении договора управления (с 06.03.2014) осуществляло действия, направленные на недопущение к управлению указанным домом вновь выбранной управляющей компании - ООО «УК «ДОМ». Требования ООО «УК «ДОМ» о передаче технической и иной документации, связанной с управлением указанным домом, ООО «Алгоритм» оставляло без удовлетворения. В сентябре 2014 года ООО «УК «ДОМ» обратилось за защитой в Ульяновское УФАС России, Администрацию г. Ульяновска, Комитет ЖКХ администрации г. Ульяновска и Главную государственную инспекцию регионального надзора Ульяновской области. Кроме того, в октябре 2014 года ООО «УК «ДОМ» обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с иском об обязанности ООО «Алгоритм» передать документацию на многоквартирный дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>. Возражая против исковых требований, ООО «Алгоритм» указало, что продолжает управлять домом, поэтому оснований для передачи документов не имеется. В обоснование своих доводов ООО «Алгоритм» представило протокол от 05.12.2014, согласно которому отменено решение собственников помещений указанного дома, оформленное протоколом от 28.02.2014.

2. В письменных пояснениях ООО «Алгоритм» (исх. № 64 от 09.12.2014, вх. № 10504 от 11.12.2014; исх. № 70 от 26.12.2014, вх. № 11107 от 29.12.2014; исх. б/н от 15.01.2015, вх. № 214 от 15.01.2015; исх. б/н от 28.01.2015, вх. № 588 от 28.01.2015) и представителями общества на заседаниях Комиссии 28.01.2015, 13.03.2015 и 21.04.2015 сообщено, что

ООО «Алгоритм» не создавало ООО «УК «ДОМ» препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>. 28.02.2014 общим собранием собственников указанного многоквартирного дома было принято решение о выборе новой управляющей компании - ООО «УК «ДОМ». Однако, ни один из собственников договор управления с ООО «УК «ДОМ» не заключил. ООО «УК «ДОМ» имеет большую задолженность перед ресурсоснабжающими организациями. ООО «Алгоритм» проведена беседа с Советом указанного дома, в ходе которой сообщено, что-за организация ООО «УК «ДОМ». 05.12.2014 собственники указанного дома отменили ранее принятое решение, оформленное протоколом от 28.02.2014. Кроме того, Арбитражный суд Ульяновской области решением от 18.12.2014 по делу № А72-13876/2014 отказал ООО «УК «ДОМ» в удовлетворении требований об обязанности ООО «Алгоритм» передать документацию на многоквартирный дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>.

В ходе рассмотрения дела № 10691/06-2014 лицами, располагающими сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, даны следующие пояснения.

В письменном пояснении (вх. № 2777 от 15.04.2015) и на рассмотрении дела 21.04.2015 С<...>н <...> сообщил, что причиной включения в повестку собрания, проведенного 25.02.2014 (протокол от 28.02.2014), вопроса о расторжении договора управления с ООО «Алгоритм» и выбора ООО «УК «ДОМ» управляющей компанией МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, стало наличие претензий к качеству услуг ООО «Алгоритм» и присутствие на рынке услуг по управлению МКД управляющих компаний с более выгодными предложениями, в том числе ООО «УК «ДОМ». Законность проведения указанного собрания (протокол от 28.02.2014), а также принятых на нем решений установлена решением Ленинского районного суда г. Ульяновск от 19.11.2014 (дело № 2-8541/2014), вступившим в законную силу. Однако, после проведения общего собрания собственников выбранное общество - ООО «УК «ДОМ» - потеряло интерес к управлению многоквартирным домом, и не проявляло заинтересованности в приеме необходимых документов у ООО «Алгоритм». Поскольку ООО «Алгоритм» продолжало осуществлять управление домом, а тариф на управление, содержание и ремонт жилья был снижен, и при этом качество управления улучшилось, то собственники дома 05.12.2014 отменили ранее принятое решение, оформленное протоколом от 28.02.2014.

В письменном пояснении (вх. № 2776 от 15.04.2015) и на рассмотрении дела 21.04.2015 К<...>ва <...> сообщила, что принимала участие только на общем собрании, проведенном 25.02.2014. Причиной включения в повестку собрания вопроса о расторжении договора управления с ООО «Алгоритм» стали разногласия между собственниками и обществом по тарифу на управление и содержание МКД, а также недовольство качеством оказываемых обществом услуг. Заинтересованности в переходе в ООО «УК «ДОМ» К<...>ва Н.П. не проявляла.

В письменном пояснении (вх. № 2610 от 08.04.2015) и на рассмотрении дела 21.04.2015 К<...>н <...> сообщил, что принимал участие на общих собраниях. Причиной включения в повестку собрания вопроса о расторжении договора управления с ООО «Алгоритм» со стороны К<...>на И.О. стало то, что ООО «Алгоритм» не желало проводить мероприятия по обязанности застройщика дома

провести гарантийный ремонт выявленных недостатков здания.

На рассмотрении дела 21.04.2015 У<...>ва <...> пояснила, что принимала участие на общих собраниях и голосовала против расторжения договора управления с ООО «Алгоритм» и перехода в ООО «УК «ДОМ».

В письменном пояснении (вх. № 2744 от 13.04.2015) О<...>в Сергей Сергеевич сообщил, что причиной включения в повестку собрания, проведенного 25.02.2014 (протокол от 28.02.2014), вопроса о расторжении договора управления с ООО «Алгоритм» и выбора ООО «УК «ДОМ» управляющей компанией МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, стало наличие на рынке услуг по управлению МКД управляющих компаний с более выгодными предложениями. Законность проведения указанного собрания (протокол от 28.02.2014), а также принятых на нем решений установлена решением Ленинского районного суда г. Ульяновск от 19.11.2014 (дело № 2-8541/2014), вступившим в законную силу. Однако, после проведения общего собрания собственников выбранное общество - ООО «УК «ДОМ» - потеряло интерес к управлению многоквартирным домом, и не проявляло заинтересованности в приеме необходимых документов у ООО «Алгоритм». Поскольку ООО «Алгоритм» продолжало осуществлять управление домом, а тариф на управление, содержание и ремонт жилья был снижен, и при этом качество управления улучшилось, то собственники дома 05.12.2014 отменили ранее принятое решение, оформленное протоколом от 28.02.2014.

Л<...>с О.Н., Л<...>в О.С., Г<...>на А.П. и Ц<...>в С.С. письменных пояснений по делу не представили, на рассмотрение дела 21.04.2015 не явились.

Исследовав материалы дела № 11691/06-2014, заслушав пояснения, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Алгоритм», выразившихся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным в г. Ульяновске по адресу: ул. Радищева, д. <...>, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступило заявление ООО «УК «ДОМ» (исх. № 324 от 04.09.2014, вх. № 7610 от 08.09.2014; исх. № 351 от 18.09.2014, вх. № 8114 от 23.09.2014) на действия ООО «Алгоритм», выразившиеся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов. Как следует из заявления ООО «УК «ДОМ», ООО «Алгоритм» оказывало услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>.

28.02.2014 общим собранием собственников указанного многоквартирного дома было принято решение о выборе новой управляющей компании - ООО «УК «ДОМ».

06.03.2014 Совет многоквартирного дома направило ООО «Алгоритм» протокол общего собрания собственников указанного многоквартирного дома и уведомление о прекращении договора управления домом с требованием передать в срок до 10.04.2014 техническую документацию на дом ООО «УК «ДОМ».

27.03.2014 ООО «УК «ДОМ» направило в адрес ООО «Алгоритм» требование о передаче технической и иной документации на дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...> в срок до 07.04.2014. Указанное требование ООО «Алгоритм» оставило без удовлетворения. С апреля по сентябрь 2014 года ООО «Алгоритм» не передало необходимую документацию по дому ООО «УК «ДОМ».

ООО «Алгоритм» (ОГРН 1097325002224) зарегистрировано в качестве юридического лица 29.04.2009 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска, общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами.

26.01.2009 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска зарегистрировано ООО «УК «ДОМ» (ОГРН 1097325000224), общество также осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» конкуренция - 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.

Деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Ульяновска в 2014 году осуществляли более 30 хозяйствующих субъектов, в том числе ООО «Алгоритм» и ООО «УК «ДОМ».

ООО «Алгоритм» и ООО «УК «ДОМ» в 2014 году являлись конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Ульяновске.

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится в том числе выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с ч.ч. 3 и 9 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

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

В силу ч. 3 ст. 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.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (ч. 2 ст. 453 ГК РФ).

Из протокола от 28.02.2014 общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договора управления многоквартирным домом с ООО «Алгоритм», о выборе новой управляющей организации.

Согласно ч. 6 ст. 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.

06.03.2014 ООО «Алгоритм» получило от Совета многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...> протокол общего собрания собственников многоквартирного дома и уведомление о прекращении договора управления домом, с требованием передать в срок до 10.04.2014 техническую документацию на указанный дом ООО «УК «ДОМ».

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.

Таким образом, ООО «Алгоритм», как организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, обязано было передать в течение тридцати дней - до 10.04.2014 - ООО «УК «ДОМ» техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом. ООО «УК «ДОМ», в свою очередь, в соответствии с решением общего собрания собственников дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, оформленным протоколом от 28.02.2014, обязано было приступить к управлению указанным домом с 10.04.2014.

Однако, ООО «Алгоритм» в установленный ч. 10 ст. 162 ЖК РФ тридцатидневный срок до прекращения договора управления техническую и иную документацию на указанный дом ООО «УК «ДОМ» не передало.

ООО «УК «ДОМ» исх. № 161 от 27.03.2014 обратилось в ООО «Алгоритм» с просьбой передать имеющуюся документацию на дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>. Указанное письмо ООО «Алгоритм» оставило без удовлетворения.

19.11.2014 Ленинским районным судом г. Ульяновска вынесено решение по делу № 2-8541/2014 (изготовлено в окончательной форме 24.11.2014): решение общего собрания собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, признано законным.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «Алгоритм» выразилась в создании препятствий хозяйствующему субъекту (конкуренту) в осуществлении управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>. Указанные действия ООО «Алгоритм» создали ООО «УК «ДОМ» препятствия в осуществлении управления домом, а также существенным образом негативно повлияли на деловую репутацию ООО «УК «ДОМ».

Собственниками помещений многоквартирного дома 05.12.2014 проведено внеочередное общее собрание, где принято решение о выборе способа управления управляющей компанией - ООО «Алгоритм» - и о пролонгации договоров управления на 2015 год.

Согласно ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи, влечет наложение

административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Алгоритм» в период с апреля по декабрь 2014 года по созданию препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. <...>, и отказу от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, недобросовестной конкуренцией, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии