

РЕШЕНИЕ
Пензенского УФАС России по делу № 2-03/28-2011 о нарушении антимонопольного
законодательства
(Извлечение)

04.10.2011

г. Пенза

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства рассмотрев дело № 2-03/28-2011 по признакам нарушения ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» и ООО «Генеральная управляющая компания» требований части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступило обращение жителей дома, расположенного по адресу: г. Пенза, проезд Малый Свердлова, д. 6, в лице граждан Фофанова В.М. и Терехина А.Ф. в отношении ООО «Генеральная управляющая компания» и ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» по вопросу необоснованного прекращения оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

Из заявления следует, что с 2007 года услуги по управлению многоквартирным домом № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза (МКД) оказывало ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4».

В связи с реорганизацией ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4» в форме присоединения к ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» с апреля 2010 г. управление МКД стало осуществлять ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1».

С апреля 2011 года по настоящее время на основании приказа ООО «Генеральная управляющая компания» от 09.03.2011 № 2 ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» услуги по управлению МКД собственникам его помещений не оказывает.

Считая действия ООО «Генеральная управляющая компания» и ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1», выразившиеся в исключении МКД из адресного списка обслуживаемых ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» многоквартирных домов, неправомерными и ущемляющими интересы жителей МКД, гр. Фофанов В.М. и Терехин А.Ф., от лица жителей МКД обратились в антимонопольный орган с заявлением о принятии в отношении ООО «Генеральная управляющая компания» и ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» мер антимонопольного воздействия.

По результатам проверки информации, изложенной в вышеуказанном обращении заявителей, приказом Пензенского УФАС России от 24.08.2011 № 170 в отношении ООО «Генеральная управляющая компания» и ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, выразившегося в ущемлении интересов жителей МКД в результате необоснованного прекращения оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

В своих письменных объяснениях от 15.09.2011 № 3619 ООО «Генеральная управляющая компания», являясь единоличным исполнительным органом ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1», сообщило, следующее, в связи с тем, что собственники помещений МКД не выбрали ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в качестве управляющей организации, в марте 2011 года данный МКД был исключен из договоров с поставщиками жилищных и коммунальных услуг. В настоящее время данное решение отменено. В связи с чем, в действиях ООО «Генеральная управляющая компания» и ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1», отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

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.

Частью 9 статьи 161 ЖК РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Из представленных в ходе рассмотрения дела документов следует, что в 2007 году решением собственников помещений в МКД был выбран способ управления МКД - управление управляющей организацией ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4», единоличным исполнительным органом которого является ООО «Генеральная управляющая компания». К управлению МКД управляющая организация приступила с 01.01.2008.

На основании решения единственного участника ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4» от 28.01.2010 № 2 данное общество было реорганизовано в форме присоединения к ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1», о чем собственники МКД были уведомлены путем размещения вышеуказанной информации на оборотной стороне счет-квитанции на оплату коммунальных услуг за март 2010 г.

В соответствии с п.п. 4, части 1 статьи 9 Закона о защите конкуренции ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» входит в одну группу лиц ООО «Генеральная управляющая компания», в связи с чем, названные общества рассматриваются как один хозяйствующий субъект.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона о защите конкуренции запреты, установленные настоящим законом на действия хозяйствующих субъектов, распространяются на действия группы лиц

Приказом Пензенского УФАС России от 22.08.2011 № 164 ООО «Управляющая Компания «Жилье-17-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания» включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующим положения хозяйствующих субъектов, с долей более 50 % на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Пенза.

На основании договора управления от 19.09.2007 единоличным исполнительным органом ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» является ООО «Генеральная управляющая компания», что подтверждается также выпиской из единого государственного реестра юридических от 22.04.2011 № 898.

09.03.2011 ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» был издан приказ от № 2 об исключении с 1 апреля 2011 года МКД «из адресного списка к договору на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с МУП «Жилье-17» по обслуживанию жилищным фондом (ОЖФ)», а также «из договоров с поставщиками жилищных услуг и коммунальных ресурсов, в связи с тем, что собственники помещений МКД не выбрали ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в качестве управляющей организации».

Во исполнение указанного приказа ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» были направлены письма об исключении из адресного списка обслуживаемых домов многоквартирный дом № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза в адреса следующих поставщиков: ООО «Спецмеханизация» от 22.03.2011 № 14-690, МКП «Теплоснабжение г. Пенза» от 22.03.2011 № 14-691, НО «Фонд поддержки спорта пожарных и спасателей» от 22.03.2011 № 14-692, МУП «ГАРСЖХ» от 22.03.2011 № 14-693, ОАО «Метан» от 22.03.2011 № 14-694.

В связи с чем, в последующем с рядом поставщиков жилищных и коммунальных услуг ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» были заключены соответствующие дополнительные соглашения, а именно: дополнительное соглашение от 09.03.2010 № 10 к договору на содержание и ремонт общего имущества МКД от 01.01.2008 № 43/17-1, дополнительное соглашение от 01.04.2010 к договору № 81 от 26.02.2008 на оказание услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) жилых домов и приложения № 1 к данному договору, а также

дополнительное соглашение от 13.04.2011 к договору на оказание услуг по вывозу и размещению (захоронению) ТБО населению, проживающему в многоквартирных жилых домах № 270 СМ от 01.01.2011.

Кроме того, с 1 апреля 2011 года предъявление ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» счет-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений МКД прекратилось.

Вместе с тем, в соответствии с п.2 ст. 58 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

Согласно статье 59 ГК РФ передаточный акт должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

В соответствии с передаточным актом, утвержденным решением единственного участника ООО «Генеральная управляющая компания» от 20.04.2010 № 3, ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4» передало все свои имущественные и неимущественные права и обязанности ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» на основании решения о присоединении от 25 января 2010 года. «При присоединении к ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» переходят все права и обязанности присоединенного общества, в том числе: имущественные и неимущественные права и обязанности в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства оспариваемые сторонами ...».

О переходе всех прав и обязанностей присоединенного юридического лица к ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» указано в объявлении на оборотной стороне счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за март 2010 г., а также в письме и.о. генерального директора ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» М.Х. Ернеева адресованного гр. Фофанову В.М., проживающему в МКД, которое содержит следующую информацию «В соответствии со ст.58 ГК РФ и передаточным актом ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» является правопреемником всех прав и обязанностей реорганизованной организации (ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4»), в том числе по начислению и сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Исходя из универсального правопреемства, счета-квитанции об оплате жилищных и коммунальных услуг выставляются «Управляющая организация «Жилье-17-1»».

Таким образом, права и обязанности, существовавшие у ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4» по отношению к собственникам помещений МКД, с момента реорганизации в соответствии с п.2 ст.58 ГК РФ перешли к ООО «Управляющая организация «Жилье-17-4».

Частью 8.2. статьи 162 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке установленном гл.29 Гражданского кодекса РФ.

Статьей 452 ГК РФ установлено, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Решения собственников помещений МКД о расторжении договора управления с ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1», а также документов, свидетельствующих о направлении ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в адрес собственников помещений в МКД письменных предложений об изменении либо расторжении договора управления, в Пензенское УФАС России не представлено.

Из изложенного следует, что действия ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания», выразившиеся в прекращении оказания услуг по управлению МКД, являются необоснованными.

Указанные действия привели к не оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества

МКД, вывозу ТБО, ТО ВДГО, а также могло привести к приостановлению предоставления собственникам помещений МКД коммунальных ресурсов.

Ссылки ООО «Генеральная управляющая компания» на отсутствие в действиях ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» признаков нарушения антимонопольного законодательства в связи с отменой приказа от 09.03.2011 № 2, Комиссия отклоняет по следующим основаниям.

Необоснованные действия ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» по прекращению с 01.04.2011 оказания услуг по управлению МКД собственникам его помещений имели место быть, что подтверждается материалами настоящего дела, а также не отрицается ООО «Генеральная управляющая компания» - единоличным исполнительным органом ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1». Доказательств свидетельствующих о фактическом исполнении приказа от 30.06.2011 № 6 (отзыва вышеуказанных писем, направленных в адрес поставщиков жилищных и коммунальных ресурсов, дополнительных соглашений к договорам на оказание услуг, дефектный акт и т.п.) на момент рассмотрения дела в Пензенское УФАС России не представлено.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия единогласно пришла к выводу, что вышеуказанные действия ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания», выразившиеся в необоснованном прекращении оказания услуг по управлению МКД, являются злоупотреблением доминирующим положением и нарушением части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона о защите конкуренции запреты на действия хозяйствующих субъектов, установленные данным законом, распространяются на действия группы лиц.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания», выразившиеся в необоснованном прекращении оказания услуг по управлению многоквартирным домом, злоупотреблением доминирующим положением на рынке услуг по управлению многоквартирными домами и нарушением части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно отозвать письма об исключении с 01.04.2011 многоквартирного дома № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза из адресных списков к договорам оказания жилищных и коммунальных услуг, направленные поставщикам жилищных и коммунальных ресурсов, а также обеспечить оказание услуг по управлению многоквартирным домом № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза, в том числе услуг по содержанию и ремонту общего имущества указанного дома.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 2-03/28-2011

Пензенского УФАС России о прекращении нарушения антимонопольного законодательства (Извлечение)

«4» октября 2011 г.

г. Пенза

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства на основании своего решения от 4 октября 2011 года по делу № 2-03/28-2011 о нарушении ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в составе группы лиц ООО «Генеральная управляющая компания», части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Управляющая организация «Жилье-17-1» в срок до 07.11.2011 прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в злоупотреблении доминирующим положением, для чего:

- отозвать письма об исключении с 01.04.2011 многоквартирного дома № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза из адресных списков к договорам оказания жилищных и коммунальных услуг, направленные поставщикам жилищных и коммунальных ресурсов;

- обеспечить оказание услуг по управлению многоквартирным домом № 6 по проезду Малый Свердлова г. Пенза, в том числе услуг по содержанию и ремонту общего имущества указанного дома.

О выполнении настоящего Предписания письменно сообщить в Пензенское УФАС России в срок до 12.11.2011 года с приложением подтверждающих документов