

**ООО «Управдом Гарант»**

162609, Вологодская обл.,

г. Череповец,

ул. Городецкая, д. 24

**ЗАО «ЖК Metallург-6»**

162612, Вологодская обл.,

г. Череповец,

ул. Первомайская, д. 21

«19» декабря 2014 г. № \_\_\_\_\_

## **РЕШЕНИЕ № 283-14АМЗ/14**

г. Вологда

Резолютивная часть решения оглашена 09 декабря 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 19 декабря 2014 года.

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

Щепелина В.П. - председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

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

Луковой И.С. - ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля;

Галаниной О.В. – государственного инспектора отдела по анализу конкуренции и контролю естественных монополий,

Минаева А.Б. – главного специалиста – эксперта отдела по анализу конкуренции и контролю естественных монополий,

рассмотрев дело № 283-14АМЗ/14 по признакам нарушения ЗАО «ЖК Metallург-6» (ИНН 3528156731; ОГРН 1093528006450) часть 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление ФАС по Вологодской области поступило заявление ООО «Управдом Гарант» (далее Заявитель) на действия ЗАО «ЖК Metallург-6» (далее Ответчик). Нарушение антимонопольного законодательства, по мнению Заявителя заключается в том, что ЗАО «ЖК Metallург-6» отказывает ООО «Управдом Гарант» в передаче учетной, расчетной и технической документации на многоквартирный дом № 12 по ул. Ленинградская г. Череповец, то есть в осуществлении действий, направленных на приобретение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречащих законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, что причиняет убытки конкуренту - ООО «Управдом Гарант».

На заседании Комиссии представитель Заявителя пояснил, что ООО «Управдом Гарант» является вновь избранной управляющей компанией для собственников помещений в многоквартирном доме № 12 по ул. Ленинградская г. Череповца. Легитимность выбора собственниками помещений данного дома ООО «Управдом Гарант» в качестве управляющей организации подтверждается актом проверки Государственной жилищной инспекции Вологодской области от 27.06.2014 № 1627-27. ЗАО «ЖК Metallург-6» в нарушение требований Жилищного кодекса РФ в установленный законом срок не передало ООО «Управдом Гарант» документацию, необходимую для управления многоквартирным домом.

Ответчик, уведомленный надлежащим образом, на заседание Комиссии не явился, представителя не направил.

Исследовав представленные сторонами доказательства, заслушав пояснения сторон, Комиссия Вологодского УФАС считает ЗАО «ЖК Metallург-6» нарушившим часть 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

Управлением проведен анализ деятельности ЗАО «ЖК Metallург-6» и ООО «Управдом Гарант» в целях выявления конкурентных отношений между ними. По результатам данного анализа установлено, что ЗАО «ЖК Metallург-6» и ООО «Управдом Гарант» являются конкурентами на товарном рынке услуг управления многоквартирными домами в границах территории г. Череповца.

Из материалов дела следует, что в соответствии с протоколом от 31 марта 2014 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Череповец, ул. Ленинградская, дом 12, принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК «ВекторСервис», в качестве управляющей организации выбрано ООО «Управдом Гарант».

Письмом от 03.04.2014 председателем совета указанного многоквартирного дома направлено письмо с предложением ЗАО «ЖК Metallург-6» в добровольном

порядке передать документацию на рассматриваемый дом до 27.03.2014 с приложением копии протокола общего собрания от 31.03.2014 года. Данное письмо получено адресатом 03.04.2014.

Кроме того, ООО «Управдом Гарант» направило письмо от 23.04.2014 в адрес ЗАО «ЖК Metallург-6» с просьбой о передаче документации.

ЗАО «ЖК Metallург-6» не ответило на вышеперечисленные письма, а также в установленный законом срок не выполнило требование о передаче вновь избранной управляющей организации технической и иной документации, необходимой для эксплуатации многоквартирного жилого дома, то есть уклонилось от передачи документации.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что 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.

Как следует из части 9 указанной статьи, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Части 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривают случаи, когда собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Череповец, ул. Ленинградская, дом 12, проведено общее собрание, которым принято решение расторгнуть договор, заключенный с ЗАО «ЖК Metallург-6», и выбрана новая управляющая организация ООО «Управдом гарант».

Проведение общего собрания собственников и направление в адрес Ответчика уведомления о необходимости передачи технической документации и копии протокола общего собрания свидетельствуют о том, что фактически собственники реализовали свое право на отказ от договора, заключенного с ЗАО «ЖК Metallург-6».

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 12 ул. Ленинградская г. Череповца (протокол от 31.03.2014) расторгнут договор управления многоквартирным жилым домом с ЗАО «ЖК Metallург-6», в качестве управляющей организации выбрано ООО «Управдом Гарант».

Данное решение в силу части 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации является обязательным для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании, поскольку не оспорено в установленном законом порядке, не признано недействительным.

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

В силу пунктов 18 – 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее Правила № 416), организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил № 416, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками

помещений в многоквартирном доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Материалами дела подтверждается, что Ответчик в нарушение указанных норм не передал вновь избранной управляющей организации документацию для управления многоквартирным домом в установленный срок.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491 (далее Правила № 491) определены общие требования к управлению многоквартирным домом, согласно которым общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Управление многоквартирным домом невозможно без технической документации на данный дом.

Согласно пункту 24 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В соответствии с пунктом 9 статьи 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.

В соответствии с частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается. Перечень действий, подпадающих под понятие недобросовестной конкуренции открыт.

ООО «Управдом Гарант», являясь легитимной управляющей организацией, не могло в полной мере приступить к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом.

Кроме того, ООО «Управдом Гарант» несло убытки в виде недополученной прибыли, так как не могло осуществить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, поскольку не располагало необходимой документацией на многоквартирный дом (регистрационные карточки с указанием количества зарегистрированных граждан, конечные показания индивидуальных приборов учета и так далее).

Действия ЗАО «ЖК Metallург-6» по уклонению от передачи технической и иной документации вновь избранной управляющей организации расцениваются комиссией УФАС как противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направленные на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и причиняющие убытки конкуренту.

Таким образом, нарушающими часть 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» комиссией признаются действия ЗАО «ЖК Metallург-6» по уклонению от передачи ООО «Управдом Гарант» технической и иной документации, необходимой для управления многоквартирным домом № 12 по ул. Ленинградской г. Череповца. Такие действия ЗАО «ЖК Metallург-6» направлены на сохранение и укрепление своего положения на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Череповца используя запрещенные законом методы, и причиняют убытки конкуренту – ООО «Управдом Гарант».

Арбитражный суд Вологодской области решением от 25 августа 2014 года по делу № А13-6664/2014 обязал ЗАО «ЖК Metallург-6» в течение десяти календарных дней с момента вступления решения в законную силу передать ООО «Управдом Гарант» техническую документацию на многоквартирный дом № 12 по ул. Ленинградской г. Череповец и иные связанные с управлением таким домом документы.

На момент рассмотрения дела в УФАС России по Вологодской области ЗАО «ЖК Metallург-6» передало техническую документацию, необходимую для управления многоквартирным домом № 12 по ул. Ленинградской г. Череповец (акт приема-передачи технической документации от 01.10.2014), но не в полном объеме, предусмотренном законодательством РФ (Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) и решением Арбитражного суда Вологодской области по делу № А13-6664/2014.

Руководствуясь ст. 23; ч.1 ст. 39; ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства,

### РЕШИЛА:

1. Признать действия ЗАО «ЖК Metallург-6», выразившиеся уклонении от передачи ООО «Управдом Гарант» технической и иной документации, необходимой для управления многоквартирным домом № 12 ул. Ленинградской г. Череповца, нарушающими часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать ЗАО «ЖК Metallург-6» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

Председатель Комиссии

В.П. Щепелин

Члены Комиссии:

А.А. Власов

И.С. Лукова

О.В. Галанина

Минаев

А.Б.

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

