

г. Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена «26» мая 2015 года
В полном объеме решение изготовлено «26» июня 2015 года

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

Председатель Комиссии: <...> - руководитель Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: <...> - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Челябинского УФАС России;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 8-2014, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Трактор» (далее - ООО УК «Трактор», Ответчик) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

представитель Заявителя по доверенности 74 АА № 2242372 от 05.08.2014 <...>;

представитель Ответчика на основании приказа № 9-А от 05.03.2015 <...>;

представителя заинтересованного лица – Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альтернатива» (далее - ООО УК «Альтернатива»), по доверенности № 14 от 05.11.2014 <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области с заявлением обратились жители многоквартирных домов №№ 14, 24 по ул. Хохрякова в г. Челябинске (далее – МКД) о недобросовестных конкурентных действиях ООО УК «Трактор», выразившихся в отказе в передаче технической документации на указанные дома вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Альтернатива».

Из заявлений следует, что по инициативе собственников МКД были проведены собрания по выбору управляющей организации, в качестве которых решениями собственников помещений в МКД, оформленными протоколами общего собрания б/н от 25.04.2013 (многоквартирный дом № 24 по ул. Хохрякова г. Челябинска) и б/н от 01.10.2013 (многоквартирный дом № 14 по ул. Хохрякова г. Челябинска), избрана ООО УК «Альтернатива». На основании указанных протоколов Председатели Советов МКД уведомили ранее обслуживающую МКД организацию ООО УК «Трактор» о принятом решении.

ООО УК «Альтернатива» с 01.06.2013 приступило к обслуживанию многоквартирного дома № 24 по ул. Хохрякова г. Челябинска, с 01.01.2014 – многоквартирного дома № 14 по ул. Хохрякова г. Челябинска. В рамках исполнения договоров управления многоквартирным домом, заключенных с собственниками помещений в МКД, ООО УК «Альтернатива» производит уборку подъездов и дворовой территории, принимает заявки на вызов слесарей и электриков. Заявители указывают, что ООО УК «Трактор» всячески препятствует ООО УК «Альтернатива» в исполнении договоров управления МКД, в том числе путем не представления технической документации на МКД. При этом передача

технической документации на многоквартирный дом является обязательной при смене управляющей организации.

ООО УК «Альтернатива» представлены письменные пояснения и отмечено следующее.

ООО УК «Альтернатива» является управляющей организацией МКД на основании решений собственников, оформленных протоколами внеочередного собрания собственников помещений в МКД от 25.04.2013 (многоквартирный дом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска) и от 01.10.2013 (многоквартирный дом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска), которые были обжалованы собственниками помещений в многоквартирных домах в судебном порядке, но не отменены и являются действующими.

В адрес ООО УК «Трактор» 06.05.2013 и 15.11.2013 собственниками помещений в МКД отправлены уведомления о выборе ООО УК «Альтернатива» в качестве управляющей организации с приложением протоколов общего собрания. Аналогичное уведомление по многоквартирному дому № 24 было вручено ООО УК «Трактор» представителями ООО УК «Альтернатива» нарочно, в подтверждение чего имеется отметка ООО УК «Трактор» о приеме такого уведомления. Таким образом, ООО УК «Трактор» знало о смене управляющей организации МКД и об обязанности по передаче технической документации на МКД, но не передавало ее, тем самым создавая препятствия ООО УК «Альтернатива» для управления МКД.

По мнению ООО УК «Альтернатива», действия ООО УК «Трактор» являются актом недобросовестной конкуренции.

ООО УК «Трактор» представлены письменные пояснения и отмечено следующее. ООО УК «Трактор» осуществляло управление многоквартирным домом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 01.08.2012. Поскольку протокол от 25.04.2013, в котором указано, что собственники многоквартирного дома выбрали в качестве управляющей организации ООО УК «Альтернатива», оспаривался собственниками помещений в судебном порядке, документация на такой многоквартирный дом не могла быть передана.

Также, ООО УК «Трактор» осуществляло управление многоквартирным домом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска на основании решений собственников помещений, оформленных протоколами от 29.04.2013, от 01.10.2013 и от 14.04.2014, которые обжаловались собственниками помещений в многоквартирном доме в судебном порядке. Несмотря на то, что протоколы от 29.04.2013 и 01.10.2013 признаны судом недействительными, ООО УК «Трактор» продолжало исполнять свои обязанности по управлению многоквартирным домом № 24 ул.Хохрякова г.Челябинска до вступления в законную силу судебного акта по делу о признании протокола от 14.04.2014 недействительным. При этом, ООО УК «Трактор» заключило с собственниками помещений в многоквартирном доме № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома.

Техническая документация на многоквартирный дом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска была передана в адрес ООО УК «Альтернатива» 06.02.2015, т.е. с момента принятия судебных актов о признании протоколов общего собрания собственников помещений, согласно которым управляющей организацией избрано ООО УК «Трактор», недействительными, и вступления их в законную силу. На многоквартирный дом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска техническая

документация передана 01.10.2013.

ООО УК «Трактор» считает, что своими действиями не создавало препятствий ООО УК «Альтернатива» по управлению МКД, поскольку полагало, что является управляющей организацией данных многоквартирных домов, в связи с чем, не передавало техническую документацию иной управляющей организации вплоть до признания недействительными в судебном порядке протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно которым управляющей организацией избрано ООО УК «Трактор».

По мнению ООО УК «Трактор», оно не нарушало статью 14 Федерального закона «О защите конкуренции», так как действовало добросовестно и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав мнения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

ООО УК «Альтернатива» зарегистрировано в качестве юридического лица 31.08.2011 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда в г.Челябинске.

Ответчик зарегистрирован в качестве юридического лица 01.06.2012 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Тракторозаводскому району г.Челябинска и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда в г.Челябинске.

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Из пункта 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что конкуренция – это 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.

В силу указанных положений ООО УК «Альтернатива» и ООО УК «Трактор» являются конкурентами, поскольку осуществляют аналогичные виды деятельности (управление эксплуатацией жилого фонда) в пределах одних географических границ (г.Челябинск).

В соответствии с частью 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.

В силу пункта 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 указано, что анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений по управлению многоквартирным домом не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

В силу 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.

Согласно пункту 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила), в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая такое уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной

собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ (пункт 19 Правил).

В соответствии с пунктом 22 Правил 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 для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Анализ законодательства Российской Федерации позволяет прийти к выводу, что обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом возникает у организации, ранее управляющей многоквартирным домом, с момента когда ей стало известно о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, и выбора иной управляющей организации, но не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Материалами дела установлено следующее.

1. ООО УК «Трактор» на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном протоколом от 24.08.2012, было выбрано в качестве управляющей организации многоквартирным домом № 24 по ул. Хохрякова г. Челябинска, в рамках чего в сентябре 2012 года с собственниками помещений были заключены договоры управления многоквартирным домом на срок 5 лет.

В апреле 2013 года собственниками помещений было инициировано общее собрание, в повестку дня которого входили следующие вопросы:

- о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией;
- о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Альтернатива»;
- об отказе от услуг ООО УК «Трактор» по управлению многоквартирным домом;
- о расторжении договора на управление многоквартирным домом с ООО УК «Трактор».

Решение собственников по указанным вопросам оформлено протоколом внеочередного собрания от 25.04.2013, согласно которому большинством голосов (56,8 %) в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, которой избрано ООО УК «Альтернатива». Вместе с тем, принято решение об отказе от услуг ООО УК «Трактор» и расторжении договора с такой организацией.

С 25 апреля 2013 года ООО УК «Альтернатива» стало реализовывать выбранный способ управления путем заключения договоров с собственниками помещений, в результате чего было заключено 38 договоров.

Председателем совета многоквартирного дома в адрес ООО УК «Трактор» заказным письмом 06 мая 2013 года направлено уведомление, содержащее сведения о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Альтернатива» с приложением протокола общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме. Ответчиком указанное уведомление и протокол получены 14 мая 2013 года, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении. Помимо этого, ООО УК «Альтернатива» нарочно вручило ООО УК «Трактор» аналогичное уведомление 29 апреля 2015 года, о чем свидетельствует отметка ООО УК «Трактор» о приеме документа.

ООО УК «Трактор» было надлежащим образом уведомлено о расторжении договора на управление многоквартирным домом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябиска и начиная с 29 апреля 2015 года знало о своей обязанности по передаче технической документации на такой многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Альтернатива», в связи с чем в силу Правил ООО УК «Трактор» обязано было уведомить вновь избранную управляющую организацию любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом.

ООО УК «Альтернатива» приступило к управлению многоквартирным домом с 01 июня 2013 года. Таким образом, с 01.06.2013 прекратились договорные отношения между ООО УК «Трактор» и собственниками помещений, в силу пункта 19 Правил ООО УК «Трактор» обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябиска вновь избранной управляющей организации. Однако данная обязанность со стороны общества не исполнялась до 06.02.2015, то есть в период с 01.06.2013 по 06.02.2015 ООО «Альтернатива» не имело возможности получить техническую документацию на многоквартирный дом и осуществлять им управление при условии, что собственники выбрали способ управления и реализовали его, заключив договоры управления многоквартирным домом с ООО УК «Альтернатива».

Довод ООО УК «Трактор» о том, что общество могло не передавать техническую документацию, поскольку после выбора ООО УК «Альтернатива» в качестве управляющей организации было проведено общее собрание собственников помещений, на котором принято решение, оформленное протоколом от 29.04.2015, о выборе управляющей организации ООО УК «Трактор» для управления многоквартирным домом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябиска, а также с учетом проведения собственниками в последующем общих собраний, оформленных протоколами от 01.10.2013 и от 14.04.2014, не может быть принят во внимание ввиду следующего.

Согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Анализ протокола от 29.04.2013 показывает, что решение о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор» собственниками помещений в многоквартирном доме, составляющими более 50 % голосов от общего числа голосов не было принято, собрание признано несостоявшимся, протокол подписан только двумя инициаторами собрания.

Таким образом ООО УК «Трактор» не имело оснований отказаться от передачи технической документации на многоквартирный дом в связи с фактом проведения собрания 29.04.2013.

Оснований для отказа от передачи технической документации вновь избранной управляющей организации не возникало и в последующем, что подтверждается следующими материалами.

Очередное собрание проведено только через 6 месяцев в заочной форме, что подтверждается протоколом от 01.10.2013. При этом, как следует из протокола, оно инициировано инициативной группой в лице двух собственников помещений в многоквартирном доме, советом дома не подписан.

При этом решение о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор» на нем не принималось, а только указано на продолжение осуществления деятельности по управлению домом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска ООО УК «Трактор», что не соответствует статье 44 ЖК РФ.

Сведений о том, что выбор собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор» был впоследствии реализован в материалы дела не представлено.

Таким образом, у ООО УК «Трактор» при условии отсутствия надлежащего решения собственников помещений о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор» не имелось оснований прийти к выводу, что у него отсутствовала обязанность передать ООО УК «Альтернатива» техническую документацию на многоквартирный дом на данном основании

В материалы дела представлены уведомления от 24.04.2013, от 10.09.2013, от 10.02.2014 и от 21.02.2014, полученные ООО УК «Трактор» (Вх. № 08 от 24.04.2013, № 36 от 10.02.2014, № 52 от 21.02.2014), в которых физическое лицо уведомляет директора ООО УК «Трактор» о предстоящих собраниях собственников многоквартирного дома № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска, на которых планируется выбрать в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор», и просит техническую и иную документацию на многоквартирный дом ООО УК «Альтернатива» не передавать. Указанные уведомления не могут быть приняты во внимание Комиссией, поскольку действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено право организации, ранее осуществляющей управление многоквартирным домом, отказать в передаче технической документации на такой дом вновь избранной управляющей организации ввиду получения от физического лица, в том числе от одного из собственников помещений в многоквартирном доме, уведомления о предстоящем собрании собственников с целью избрания такой организации вновь в качестве управляющей и просьбой не передавать техническую документацию на такой дом.

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, оформленного протоколом от 14.04.2014, где в пункте 4 указано на выбор в качестве управляющей организации ООО УК «Трактор», также не может являться для Ответчика основанием не передавать техническую документацию, поскольку должным образом собственники в соответствии с пунктом 18 Правил не уведомили ООО УК «Альтернатива» о выборе ООО УК «Трактор» в качестве управляющей организации, протокол в адрес Заявителя не направили, доказательств получения надлежащего уведомления со стороны ООО УК «Трактор» не представлено в материалы дела.

Таким образом, при условии, что Ответчик не имел оснований полагать, что собственники многоквартирного дома выбрали его в качестве управляющей организации после проведенного 24.04.2013 собрания, где была выбрана иная организация – ООО УК «Альтернатива», о чем ему стало известно 29.04.2015, при получении уведомления и протокола от представителей ООО УК «Альтернатива», а также от собственников помещений в многоквартирном доме ООО УК «Трактор» обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска.

Довод ООО УК «Трактор» о наличии судебных споров по решениям собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколами от 25.04.2013, от

29.04.2013, от 01.10.2013 и от 14.04.2014, в связи с чем у них отсутствовала обязанность по передаче технической документации не может быть принят Комиссией во внимание по следующим основаниям.

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.

Таким образом, правом на обжалование решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, обладает только собственник помещения в данном доме, права и законные интересы которого принятием данного решения нарушены. Управляющие организации указанным правом не обладают.

Кроме того, как следует из решения суда по делу о признании протоколов общего собрания собственников недействительными, судебные споры инициировались собственниками многоквартирного дома, которые не согласились с общим собранием собственников по смене управляющей организации.

Сам по себе факт наличия судебных споров об обжаловании протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ввиду несогласия с принятым решением, в котором в том числе не содержится сведений о выборе ООО «Трактор» в качестве управляющей организации, не может являться основанием для принятия обществом решения, что оно продолжает осуществлять функции управления МКД, при условии, что собственники реализовали способ управления и их решение в судебном порядке недействительным не признано. Наличие договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома также не может являться доказательством, подтверждающим, что ООО «Трактор» продолжало осуществлять функции управления многоквартирным домом, поскольку данный договор договором управления в соответствии со статьей 162 ЖК РФ не является. Из его содержания следует, что одна сторона «УК» (ООО УК «Трактор») по заданию другой стороны «Собственники» в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, в то время как, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в том числе собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 162 ЖК РФ определено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, данный договор не отвечает требованиям договора управления, установленным жилищным законодательством Российской Федерации.

Впоследствии все протокол общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме обжаловались в судебном порядке.

Так в материалы дела представлены судебные акты, согласно которым:

- протокол от 25.04.2013 признан действительным;

- протокол от 29.04.2013 признан недействительным, поскольку извещение собственников помещений о внеочередном собрании производилось путем расклейки объявлений о собрании по вопросам капитального ремонта стояков и рассмотрения предложений по содержанию и ремонту дома и не содержало пункта о выборе ООО УК «Трактор» в качестве управляющей организации, в связи с чем, вынесение такого вопроса на голосование противоречит части 2 статьи 46 ЖК РФ, которой определено, что общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания;

- протокол от 01.10.2013 признан недействительным в связи с тем, что в нем отражены решения, принятие которых не предусмотрено ЖК РФ, а именно решения «продолжить осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом ООО УК «Трактор» и «считать недействительными решения общего собрания, оформленные протоколом 25.04.2013», а также в связи с отсутствием кворума на собрании собственников;

- протокол от 14.04.2014 признан недействительным по причине отсутствия необходимого кворума, отсутствия доказательств надлежащего извещения в установленный законом срок собственников помещений о проведении собрания, наличия противоречий в сведениях, содержащихся в протоколе общего собрания и в решениях собственников помещений, как по количеству собственников, принявших участие в голосовании, так и по периоду проведения голосования. Таким образом, ООО УК «Альтернатива» является управляющей организацией многоквартирного дома № 24 по ул.Хохрякова г.Челябинска, на основании решения собственников помещений, оформленного протоколом от 25.04.2013, в связи с чем у ООО УК «Трактор», в силу Правил и жилищного законодательства Российской Федерации, существовала обязанность по передаче технической документации на такой многоквартирный дом, которая была исполнена лишь 06 февраля 2015 года. Кроме того, расходы по содержанию общего имущества собственников, которые несло ООО УК «Трактор» ввиду осуществления функций управляющей организации в период обжалования собственниками помещений в многоквартирном доме протоколов общего собрания, не влекут отмену обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации. Спор о возмещении затрат организации, фактически понесшей расходы на содержание и ремонт многоквартирного дома, может быть разрешен между юридическими лицами в соответствии с действующим законодательством.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция – это любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации.

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 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

В действиях ООО УК «Трактор» содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО УК «Трактор» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают ему возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Так, не выполняя решение общего собрания собственников по смене управляющей организации, которое выразилось в передаче ООО УК «Трактор» технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации, ООО УК «Трактор» получает преимущество в предпринимательской деятельности в виде возможности продолжать управление многоквартирным домом с получением прибыли от такого обслуживания, при условии, что правовые основания у ООО УК «Трактор» на подобную деятельность уже отсутствуют.

2. Такие действия ООО УК «Трактор» противоречат требованиям статьи 161 ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

3. Отказ ООО УК «Трактор» от передачи технической документации на многоквартирный дом способен привести к неполучению доходов в виде упущенной выгоды ООО УК «Альтернатива», которое на законных основаниях получило право на управление многоквартирным домом № 24 по ул. Хохрякова г. Челябинска.

Действия Ответчика, связанные с отказом от передачи ООО УК «Альтернатива» имеющейся технической документации на многоквартирный дом № 24 по ул. Хохрякова г. Челябинска, нарушают требования части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. ООО УК «Трактор» на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном протоколом от 01.08.2012, было выбрано в качестве управляющей организации многоквартирным домом № 14 по ул. Хохрякова г. Челябинска, в рамках чего в августе 2012 года с собственниками помещений были заключены договоры управления многоквартирным домом на срок 5 лет.

В августе-сентябре 2013 года собственниками помещений было инициировано общее собрание, в повестку дня которого входили следующие вопросы:

- о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией;
- о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Альтернатива»;
- об отказе от услуг ООО УК «Трактор» по управлению многоквартирным домом;
- о расторжении договора на управление многоквартирным домом с ООО УК «Трактор».

Решение собственников по указанным вопросам оформлено протоколом внеочередного собрания от 01.10.2013, согласно которому большинством голосов (56,4 %, 57,6 %, 58,5 %, 55% соответственно) в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, которой избрано ООО УК «Альтернатива». Вместе с тем, принято решение об отказе от услуг ООО УК

«Трактор» и расторжении договора с такой организацией.

В декабре 2013 года ООО УК «Альтернатива» стало реализовывать выбранный способ управления путем заключения договоров с собственниками помещений, в результате чего было заключено 43 договора.

Председателем совета многоквартирного дома в адрес ООО УК «Трактор» заказным письмом 15 ноября 2013 года направлено уведомление о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Альтернатива» с приложением протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Подтверждением получения указанного уведомления является письмо ООО УК «Трактор» № 190 от 20.11.2013 в адрес Председателя совета многоквартирного дома № 14 по ул.Хохрякова, г.Челябинска, из которого следует, что в связи с направлением в адрес ООО УК «Трактор» протокола общего собрания собственников помещения, Ответчик просит предоставить ему документы, подтверждающие проведение общего собрания собственников, в том числе документы, подтверждающие выбор в качестве управляющей организации – ООО УК «Альтернатива».

Таким образом, ООО УК «Трактор» было надлежащим образом уведомлено о расторжении договора на управление многоквартирным домом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска и начиная с 20 ноября 2013 года знало о своей обязанности по передаче технической документации на такой многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации – ООО УК «Альтернатива», в связи с чем в силу Правил ООО УК «Трактор» обязано было уведомить вновь избранную управляющую организацию любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом.

Вместе с тем, ООО УК «Альтернатива» приступило к управлению многоквартирным домом с 01 января 2014 года, то есть договор на управление многоквартирным домом, заключенный между ООО УК «Трактор» и собственниками помещений, расторгнут с 01.01.2014. В силу пункта 19 Правил, части 10 статьи 162 ЖК РФ, ООО УК «Трактор» обязано передать техническую документацию за тридцать дней до прекращения договора управления, то есть до 02 декабря 2013 года.

Довод ООО УК «Трактор» о наличии судебных споров по решению собственников помещений в многоквартирном доме, оформленному протоколом от 01.10.2013, в связи с чем отсутствует обязанность по передаче технической документации не может быть принят Комиссией во внимание по следующим основаниям.

В материалы дела представлено судебное решение, согласно которому производство по делу прекращено в связи с отказом истцов от заявления.

Таким образом, ООО УК «Альтернатива» является управляющей организацией многоквартирного дома № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска, на основании решений собственников, оформленных протоколом от 01.10.2013, в связи с чем у ООО УК «Трактор», в силу Правил и жилищного законодательства Российской Федерации, существовала обязанность по передаче технической документации на такой многоквартирный дом, которая была исполнена лишь 28 августа 2014 года.

В действиях ООО УК «Трактор» содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО УК «Трактор» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают ему возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Так, не

выполняя решение общего собрания собственников по смене управляющей организации, которое выразилось в непередаче ООО УК «Трактор» технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации, ООО УК «Трактор» получает преимущество в предпринимательской деятельности в виде возможности продолжать управление многоквартирным домом с получением прибыли от такого обслуживания, при условии, что правовые основания у ООО УК «Трактор» на подобную деятельность уже отсутствуют.

2. Такие действия ООО УК «Трактор» противоречат требованиям статьи 161 ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

3. Отказ ООО УК «Трактор» от передачи технической документации на многоквартирный дом способен привести к неполучению доходов в виде упущенной выгоды ООО УК «Альтернатива», которое на законных основаниях получило право на управление многоквартирным домом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска.

Действия Ответчика, связанные с отказом от передачи ООО УК «Альтернатива» имеющейся технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул.Хохрякова г.Челябинска, нарушают требования части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, указанные нарушения устранены Ответчиком 28.08.2014.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Трактор», выразившиеся в неисполнении обязанности по передаче технической документации на многоквартирные дома № 14 и № 24 по ул.Хохрякова в г.Челябинске вновь избранной управляющей компании – ООО УК «Альтернатива», нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Предписание ООО «Трактор» о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня вынесения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>