

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ 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. № 5386-06 от 08.07.2014

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 24.06.2014

В полном объеме решение изготовлено 08.07.2014  
10727/06-2014

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: ведущий специалист-эксперт <...>., ведущий специалист-эксперт <...>.,

рассмотрев материалы дела № 10727/06-2014, возбужденного по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Компания» (далее - ООО «ЖЭК»), расположенным по адресу: 432001, г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 25, 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 многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, и отказе от передачи технической документации на указанные многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов, - по заявлениям общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЦЭТ» (далее - ООО «УК ЦЭТ»),

## УСТАНОВИЛА:

Ульяновским УФАС России приказом от 11.03.2014 № 47 возбуждено дело № 10727/06-2014 по признакам нарушения ООО «ЖЭК» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 13.03.2014 к участию в рассмотрении дела привлечены: ответчик - ООО «ЖЭК», заинтересованные лица - ООО «УК ЦЭТ» и товарищество собственников жилья «МЕГАПОЛИС» (далее - ТСЖ «Мегаполис»). Рассмотрение дела назначено на 08.04.2014.

Определением от 08.04.2014 рассмотрение дела № 10727/06-2014 отложено, к участию в рассмотрении дела в качестве лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, привлечены: открытое акционерное общество энергетики и электрификации Ульяновской области «Ульяновскэнерго» (далее - ОАО «Ульяновскэнерго»), Ульяновский филиал открытого акционерного общества «Волжская территориальная генерирующая компания» (далее - Ульяновский филиал ОАО «Волжская ТГК»), Ульяновское муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства «Ульяновскводоканал» (далее - УМУП «Ульяновскводоканал») и Ульяновский филиал общества с ограниченной ответственностью «Региональный информационный центр» (далее - Ульяновский филиал ООО «РИЦ»). Рассмотрение дела назначено на 22.05.2014.

Определением от 22.05.2014 рассмотрение дела № 10727/06-2014 отложено и назначено на 24.06.2014. Также определением от 22.05.2014 срок рассмотрения дела продлен до 13.07.2014.

Определением от 24.06.2014 из дела № 10727/06-2014 выделено в отдельное производство дело по признакам нарушения ООО «ЖЭК» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 67, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

В ходе рассмотрения дела № 10727/06-2014 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

1. Представители ООО «УК ЦЭТ» на заседаниях Комиссии 08.04.2014, 22.05.2014 и 24.06.2014 поддержали доводы, изложенные в заявлениях общества (исх. № 385-13 от 26.12.2013, вх. № 12 от 09.01.2014; исх. № 446-13 от 23.01.2014, вх. № 507 от 24.01.2014; исх. № 763-13 от 15.05.2014, вх. № 4129 от 16.05.2014), и дополнительно сообщили, в том числе в письменных пояснениях (исх. № 649-10 от 04.04.2014, вх. № 2600 от 04.04.2014; вх. № 4380 от 22.05.2014), что многоквартирные дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, согласно решениям общих собраний собственников перешли из управления ООО «ЖЭК» в управление ООО «УК ЦЭТ». ООО «ЖЭК» также создает препятствия в осуществлении управления указанными домами, как и домом по адресу: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, и отказывает в передаче технической документации. Так, в настоящий момент выяснилось, что в январе 2013 года ООО «ЖЭК» произвело демонтаж теплового счетчика ТЭМ-104 дома № 70 по ул. Пушкирева и отправило его в ООО «Энергосберегающая компания ТЭМ» для проверки, диагностики и тестирования, однако указанный счетчик не только не

прошел поверку, но и не передается вместе с документами в ООО «УК ЦЭТ», что делает невозможной работу ООО «УК ЦЭТ», в части начисления жителям указанного дома платы за теплоснабжение. Кроме того, ООО «УК ЦЭТ» не может предпринять никаких мер по устранению неполадок указанного счетчика и его монтажу. Также не переданы общедомовые приборы учета в домах по ул. Пушкарева, д. 64 и ул. Аблукова, д. 67. Вместе с тем, ООО «ЖЭК» продолжает начислять жильцам многоквартирных домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, плату за коммунальные услуги. Однако ресурсоснабжающие организации, за исключением УМУП «Ульяновскводоканал», не выставляют счета ООО «ЖЭК». ООО «УК ЦЭТ» в адрес УМУП «Ульяновскводоканал» был направлен пакет документов для включения в договор на отпуск воды и прием сточных вод многоквартирных жилых домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, однако был получен отказ ввиду того, что ООО «ЖЭК» не исключает из своего договора вышеуказанные дома.

ООО «ЖЭК» в нарушение норм действующего законодательства выставляет к оплате плату за ремонт и содержание жилья, в то время как работы по ремонту и содержанию жилья производит ООО «УК ЦЭТ», данные дома включены в договоры на аварийно-диспетчерское обслуживание, на обслуживание лифтового хозяйства, на работы по дератизации и дезинсекции и др.

Кроме того, в Ульяновское УФАС России поступила жалоба жителей многоквартирного дома № 67 по ул. Аблукова г. Ульяновска на незаконность действий ООО «ЖЭК», направленных на создание препятствий при переходе дома из управления ООО «ЖЭК» в управление ООО «УК ЦЭТ» (вх. № 125/ог от 21.03.2014).

2. В письменных пояснениях ООО «ЖЭК» (исх. № 422 от 04.04.2014, вх. № 2599 от 04.04.2014; исх. № 577-03 от 22.05.2014, вх. № 4381 от 22.05.2014; исх. б/н от 19.06.2014, вх. № 5329 от 20.06.2014; исх. б/н от 24.06.2014, вх. № 5462 от 24.06.2014) и на заседаниях Комиссии 08.04.2014, 22.05.2014 и 24.06.2014 представителем общества пояснено, что с 01.02.2012 по 01.10.2013 дом № 30 по ул. К. Либкнехта г. Ульяновска находился в управлении ООО «ЖЭК» на основании договора управления от 01.01.2012, заключенного между ТСЖ «Мегаполис» и ООО «ЖЭК». Согласно указанному договору ТСЖ «Мегаполис» поручило ООО «ЖЭК» выполнять функции по управлению многоквартирными домами товарищества и предоставлению коммунальных услуг. При приеме домов в управление ООО «ЖЭК» техническая и расчетная документация по дому № 30 по ул. К. Либкнехта не передавалась, так как ранее данный дом находился в управлении ООО «УК «СИБИРСКО-ГРАД», у которого при проведении оперативно-розыскных мероприятиях вся техническая документация была изъята.

В соответствии с п. 6.2 договора управления от 01.01.2012 ООО «ЖЭК» обязано передать учетную, расчетную, техническую и иную документацию, материальные ценности в правление товарищества. Расчетная и учетная документация находится в Ульяновском филиале ООО «РИЦ» и возможности для ее передачи не имеется. Заводской паспорт на прибор учета тепловой энергии был передан работнику ООО «УК ЦЭТ» без составления акта, так как данная документация ООО «ЖЭК» не принималась от ТСЖ «Мегаполис».

В ответ на письмо ООО «УК ЦЭТ» (исх. № 221-13 от 05.09.2013) и заявление В. (собственника помещения спорного многоквартирного дома) (вх. № 1195 от

19.08.2013), с которым в ООО «ЖЭК» был направлен протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 09.08.2013, ООО «ЖЭК» направило всем ресурсоснабжающим организациям и Ульяновскому филиалу ООО «РИЦ» письма о расторжении договоров с 01.10.2013.

Многokвартирные дома № 67 по ул. Аблукова, № 64 и № 70 по ул. Пушкирева в г. Ульяновске с 01.02.2012 по настоящий момент находятся в управлении ООО «ЖЭК». В январе-феврале 2014 года в адрес ООО «ЖЭК» стали поступать уведомления о расторжении договоров управления по указанным домам с приложением протоколов общих собраний от 29.12.2013, 26.12.2013 и 05.02.2014, соответственно. Управляющая компания, рассмотрев данные уведомления и протоколы общих собраний собственников, направило председателям Советов многоквартирных домов и ООО «УК ЦЭТ» уведомления об отказе расторжения договоров управления по указанным домам (исх. № 23 от 14.01.2014, исх. № 24 от 14.01.2014, исх. № 105 от 05.02.2014, исх. № 215 от 27.02.2014). Согласно п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию. Учитывая, что уведомления от собственников вышеуказанных домов за 30 дней до окончания срока действия договоров управления данными домами (31.12.2013) в адрес ООО «ЖЭК» не поступили, то в соответствии с ЖК РФ и п. 10.6 договора управления договоры управления продлены на срок с 01.01.2014 по 31.12.2014. Во исполнение указанных договоров управления, ООО «ЖЭК» заключило договоры подряда на содержание и ремонт общего имущества, находящегося в управлении ООО «ЖЭК», а также пролонгировало договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов. Коммунальные ресурсы в многоквартирные дома № 67 по ул. Аблукова, № 64 и № 70 по ул. Пушкирева в г. Ульяновске поставляются, в частности, на основании договоров между ООО «ЖЭК» и УМУП «Ульяновскводоканал», ООО «ЖЭК» и ОАО «Волжская ТГК». Значит, законно выбранной управляющей компанией является ООО «ЖЭК».

Кроме того, для досрочного расторжения договоров управления (п. 10.4 договора), в соответствии с гл. 29 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), собственники обязаны возместить расходы, понесенные управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по договору. По состоянию на 31.12.2013:

- по дому № 67 по ул. Аблукова в г. Ульяновске - расходы, не компенсированные собственниками управляющей компании, составляют 1 582 119,59 руб.;

- по дому № 64 по ул. Пушкирева в г. Ульяновске - расходы, не компенсированные собственниками управляющей компании, составляют 1 201 070,82 руб., а также долг населения по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 1 148 888,64 руб.;

- по дому № 70 по ул. Пушкирева в г. Ульяновске - расходы, не компенсированные собственниками управляющей компании, составляют 1 175 143,90 руб., а также долг населения по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 996 793,50 руб.

При желании перейти в другую управляющую организацию и досрочно расторгнуть договоры управления необходимо в соответствии с п. 10.7 договора управления оформить акт выполнения сторонами взаимных обязательств и

урегулировать все расчеты между управляющей компанией и собственниками домов. Для этого необходимо создать согласительную комиссию и организовать её заседание в помещении ООО «ЖЭК».

Также ООО «ЖЭК» считает, что внеочередное собрание собственников многоквартирного дома № 67 по ул. Аблукова в г. Ульяновске 20.12.2013 в 19 час. 00 мин. было проведено с нарушением норм действующего законодательства. Кворум для проведения собрания отсутствовал. Подписи собственников собирались после проведения собрания, в голосовании участвовали наниматели помещений, при подсчете голосов учитывалась их площадь. Представитель Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска на собрании не присутствовал, хотя в реестре подпись за муниципальную площадь имеется. Уведомление о проведении собрания в ООО «ЖЭК» не поступало. В повестку дня не включен вопрос об утверждении отчета и исполнении договора управления за период с 01.02.2012 по 31.12.2013. На данный момент собственниками указанного дома оспаривается легитимность проведения вышеуказанного собрания о выборе способа управления домом - управляющей компании ООО «УК ЦЭТ».

ООО «ЖЭК», по-прежнему, оказывает услуги собственникам данных домов по содержанию и текущему ремонту, поскольку по настоящий момент продолжают поступать заявления от жителей. Таким образом, ООО «ЖЭК» продолжает управление указанными домами, как законно избранная управляющая организация, и, следовательно, передача технической документации другой управляющей компании на указанные дома невозможна.

3. Представитель ТСЖ «Мегаполис» на заседания Комиссии 08.04.2014, 22.05.2014 и 24.06.2014 не явился. В письменных пояснениях по делу (исх. № 20 от 04.04.2014, вх. № 2598 от 04.04.2014) ТСЖ «Мегаполис» сообщило, что дом № 30 по ул. К. Либкнехта г. Ульяновска входил в состав товарищества до 01.10.2013. Техническая документация на данный дом, в том числе технический паспорт <...> была изъята следственными органами при нахождении дома в управлении ООО «УК СИМБИРСК-ГРАД», поэтому при переходе дома под управление в ООО «ЖЭК» указанная документация не передавалась. Все имеющиеся документы, связанные с управлением домом № 30 по ул. К. Либкнехта, ООО «ЖЭК» передало в ООО «УК ЦЭТ».

В ходе рассмотрения дела № 10727/06-2014 лицами, располагающими сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, даны следующие пояснения:

1. В письменных пояснениях по делу УМУП «Ульяновскводоканал» (исх. № 2231-12/УСБ от 14.05.2014, вх. № 4073 от 15.05.2014) и представителем предприятия на заседании Комиссии 22.05.2014 сообщено, что многоквартирный дом по адресу: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30 включен в договор на отпуск воды и прием сточных вод № 21136 от 01.02.2011 ООО «УК «ЦЭТ» с 01.10.2013. Многоквартирные дома по адресам: ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70 включены в договор на отпуск воды и прием сточных вод № 20141 от 15.02.2012 ООО «ЖЭК» с 01.02.2012.

В УМУП «Ульяновскводоканал» поступили письма от ООО «УК ЦЭТ» (исх. № 415-13 от 13.01.2014, № 470-13 от 03.02.2014 и № 513-13 от 19.02.2014) о включении в договор на отпуск воды и прием сточных вод № 21136 от 01.02.2011 многоквартирных домов № 67 по ул. Аблукова - с 01.02.2014; № 64 по ул. Пушкарева - с 01.03.2014 и № 70 по ул.

Пушкарева - с 01.04.2014, соответственно, с копиями протоколов общих собраний собственников помещений о выборе способа управления (выбрана управляющая компания ООО «УК ЦЭТ»). УМУП «Ульяновскводоканал» направило письма в ООО «ЖЭК» об исключении указанных многоквартирных домов из договора на отпуск воды и прием сточных вод № 20141 от 15.02.2012, на которые ООО «ЖЭК» ответило (исх. № 124 от 11.02.2014) отказом об исключении из договора на отпуск воды и прием сточных вод № 20141 от 15.02.2012 вышеуказанных многоквартирных домов, т.к. уведомлений о расторжении договоров управления на вышеперечисленные дома не поступало, договоры управления на 2014 год пролонгированы.

Комитет ЖКХ г. Ульяновска направил УМУП «Ульяновскводоканал» копию письма Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области (исх. № 73-ИОГВ-13 0101/3239 от 07.04.2014), в котором указано, что 27.03.2014 проведена внеплановая документарная проверка по многоквартирному дому № 64 по ул. Пушкарева и многоквартирному дому № 67 по ул. Аблукова, которой установлено, что протоколы общих собраний собственников помещений считаются действительными. Учреждение направило в ООО «ЖЭК» дополнительное соглашение от 13.05.2014 на исключение из договора на отпуск воды и прием сточных вод № 20141 от 15.02.2012 многоквартирного дома № 67 по ул. Аблукова с 01.02.2014 и многоквартирного дома № 64 по ул. Пушкарева - с 01.03.2014. Указанные дома были включены дополнительным соглашением от 14.05.2014 в договор на отпуск воды и прием сточных вод № 21136 от 01.02.2011 ООО «УК ЦЭТ» с указанных дат.

2. В письменных пояснениях по делу (исх. № 350/2565 от 21.05.2014, вх. № 4346 от 21.05.2014) Ульяновский филиал ОАО «Волжская ТГК» сообщил, что многоквартирный дом по адресу: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30 рассчитывается с 01.10.2013 в рамках договора № 78224птэ от 01.01.2012 с ООО «УК ЦЭТ». В январе 2014 года возникла спорная ситуация по переходу многоквартирных домов по адресам: ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70 из одной управляющей компании (ООО «ЖЭК») в другую (ООО «УК ЦЭТ»). До разрешения конфликтной ситуации теплоснабжение и расчет указанных домов осуществлялось в рамках договора № 70973т от 25.01.2012 с ООО «ЖЭК». В мае 2014 года на основании имеющихся документов принято решение о производстве расчетов по указанным домам в рамках договора № 70980т с ООО «УК ЦЭТ» следующим образом: ул. Аблукова, д. 67 - с февраля 2014 года, ул. Пушкарева, д. 64 - с марта 2014 года, ул. Пушкарева, д. 70 - с апреля 2014 года.

3. В письменных пояснениях по делу (исх. № 4365/25 от 21.05.2014, вх. № 4285 от 21.05.2014) ОАО «Ульяновскэнерго» сообщило, что с 01.12.2013 ОАО «Ульяновскэнерго» в одностороннем порядке расторгло договор с ООО «ЖЭК», в связи с неисполнением обязательств по оплате за потребленную электрическую энергию. В связи с этим, многоквартирные жилые дома по ул. Аблукова, д. 67, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, перешли на обслуживание к ОАО «Ульяновскэнерго». Многоквартирный дом № 30 по ул. К. Либкнехта перешел в управление ООО «УК ЦЭТ» с октября 2013 года, дом № 67 по ул. Аблукова - с февраля 2014 года, дом № 64 по ул. Пушкарева - с марта 2014 года, дом № 70 по ул. Пушкарева - с апреля 2014 года, на основании соответствующих решений собственников помещений в указанных домах.

4. В письменных пояснениях по делу (исх. № 0106-3554 от 19.05.2014, вх. № 4149 от

19.05.2014) Ульяновский филиал ООО «РИЦ» сообщил, что общество осуществляет начисление, прием и перерасчет платы за жилищно-коммунальные и иные услуги от населения по жилищному фонду (в том числе, д. 30 по ул. К. Либкнехта; д. 67 по ул. Аблукова; д. 64 и д. 70 по ул. Пушкирева), находящемуся в управлении ООО «УК ЦЭТ», и перечисление фактически собранных денежных средств, уменьшенных на сумму вознаграждения, на счет ООО «УК ЦЭТ» или поставщика услуг, на основании агентского договора № 1394 от 10.11.2011, заключенного между ООО «УК ЦЭТ» и ООО «РИЦ».

ООО «РИЦ» оказывает услуги по приему первичных документов, подготовке и последующей передаче их в орган регистрационного учета (в УФМС России) для регистрации по месту жительства, месту пребывания и снятия с регистрации по дому № 30 по ул. К. Либкнехта на основании договора оказания услуг по подготовке и оформлению документов по регистрации и учету граждан № 1395 от 10.11.2011, заключенного между ООО «УК ЦЭТ» и ООО «РИЦ». В Ульяновском филиале ООО «РИЦ» находятся карточки регистрации формы № 9 и поквартирные карточки формы № 10 по дому № 30 по ул. К. Либкнехта.

По домам № 67 по ул. Аблукова, № 64 и № 70 по ул. Пушкирева ООО «РИЦ» до настоящего времени не имеет возможности приступить к оказанию указанных услуг по причине отсутствия карточек регистрации формы № 9 и поквартирных карточек формы № 10.

Исследовав материалы дела № 10727/06-2014, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «ЖЭК», выразившихся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, и отказе от передачи технической документации на указанные многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов, нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступили заявления ООО «УК ЦЭТ» (исх. № 385-13 от 26.12.2013, вх. № 12 от 09.01.2014; исх. № 446-13 от 23.01.2014, вх. № 507 от 24.01.2014; исх. № 763-13 от 15.05.2014, вх. № 4129 от 16.05.2014), из которых следует, что ООО «ЖЭК» оказывало услуги по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Аблукова, д. 67 и ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70.

09.08.2013 общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, было принято решение об изменении способа управления и передаче функций по управлению домом ООО «УК ЦЭТ». С ноября 2013 года по настоящее время ООО «ЖЭК» не передает необходимую документацию по дому ООО «УК ЦЭТ».

26.12.2013 общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Пушкирева, д. 64, было принято решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭК» и передаче функций по управлению домом ООО «УК ЦЭТ». С января 2014 года по настоящее время ООО «ЖЭК» не передает необходимую документацию по указанному дому ООО «УК ЦЭТ».

29.12.2013 общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 67, было принято решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭК» и передаче функций по управлению домом ООО «УК ЦЭТ». С января 2014 года по настоящее время ООО «ЖЭК» не передает необходимую документацию по указанному дому ООО «УК ЦЭТ».

05.02.2014 общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Пушкирева, д. 70, было принято решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭК» и передаче функций по управлению домом ООО «УК ЦЭТ». С марта 2014 года по настоящее время ООО «ЖЭК» не передает необходимую документацию по указанному дому ООО «УК ЦЭТ».

Протокол внеочередного собрания собственников многоквартирного дома № 67 по ул. Аблукова в г. Ульяновске от 29.12.2013 обжалован в Засвияжском районном суде г. Ульяновска. В связи с рассмотрением судом спора о законности протокола внеочередного собрания собственников многоквартирного дома № 67 по ул. Аблукова в г. Ульяновске от 29.12.2013, выводы по которому будут иметь значение при принятии решения по делу в части указанного многоквартирного дома, определением от 24.06.2014 из дела № 10727/06-2014 выделено в отдельное производство дело по многоквартирному дому, расположенному по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 67.

ООО «ЖЭК» (ОГРН 1117325013024) зарегистрировано 13.12.2011 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска. Основным видом деятельности общества является управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32).

ООО «УК ЦЭТ» (ОГРН 1117325006435) зарегистрировано 01.09.2011 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска. Основным видом деятельности общества является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

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 осуществляют более 30 хозяйствующих субъектов, в том числе ООО «ЖЭК» и ООО «УК ЦЭТ».

ООО «ЖЭК» и ООО «УК ЦЭТ» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Ульяновске.

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 162 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 п.п. 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 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 (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Из протоколов указанных общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Ульяновск, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договоров управления многоквартирными домами с обществом ООО «ЖЭК», о выборе управляющей организации и утверждении договора управления с такой организацией.

До 09.08.2013 многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, находился в управлении ТСЖ «Мегаполис», 09.08.2014 общим собранием собственников было принято решение об изменении способа управления и передаче функций по управлению домом ООО «УК ЦЭТ».

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.

Решения общих собраний собственников домов, расположенных по адресам: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарёва, д. 64 и д. 70, в судебном порядке не обжалованы.

Собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Ульяновск, ул. Пушкарёва, д. 64 и д. 70, направлены в адрес ООО «ЖЭК» уведомления о расторжении договоров управления с указанными многоквартирными домами. ООО «ЖЭК» представлены в Ульяновское УФАС России уведомления об отказе расторжения договоров управления многоквартирными домами (уведомление об отказе расторжения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Ульяновск ул. Пушкарёва, д. 64, - исх. № 105 от 05.02.2014; уведомление об отказе расторжения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Ульяновск ул. Пушкарёва, д. 70, - исх. № 215 от 27.02.2014).

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 «ЖЭК», как организация, осуществляющая управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарёва, д. 64 и д. 70, обязано передать ООО «УК ЦЭТ» техническую документацию на указанные многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением такими домами.

В соответствии с п.п. 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Исходя из положений ст. 162 ЖК РФ и п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, ответственные лица (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др.) обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом.

Согласно п.п. 21 и 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

ООО «УК ЦЭТ» исх. № 221-13 от 05.09.2013 обратилось в ТСЖ «Мегаполис» с просьбой передать имеющуюся документацию на дом № 30 по ул. К. Либкнехта. Также с аналогичной просьбой общество исх. № 385-13 от 26.12.2013 обратилось в ООО «ЖЭК». ООО «ЖЭК» исх. № 38 от 17.01.2014 сообщило об отсутствии запрашиваемых документов.

ООО «УК ЦЭТ» исх. № 488-13 от 06.02.2014 и № 591-13 от 17.03.2014 обратилось в ООО «ЖЭК» с просьбой передать имеющуюся документацию на дома № 64 и № 70 по ул. Пушкарева. ООО «ЖЭК» исх. № 158 от 18.02.2014 отказало в передаче документации на дом № 64 по ул. Пушкарева.

ООО «УК ЦЭТ» в сентябре 2013 года обратилось в ОАО «Ульяновскэнерго», Ульяновский филиал ОАО «Волжское ТГК», УМУП «Ульяновскводоканал» с просьбой включить в договоры ресурсоснабжения, заключенные с ООО «УК ЦЭТ», жилой дом № 30 по ул. К. Либкнехта в г. Ульяновске. В феврале - марте 2014 года ООО «УК ЦЭТ» обратилось в ОАО «Ульяновскэнерго», Ульяновский филиал ОАО «Волжское ТГК», УМУП «Ульяновскводоканал» с просьбой включить в договоры ресурсоснабжения, заключенные с ООО «УК ЦЭТ», жилые дома № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске.

Ульяновский филиал ОАО «Волжская ТГК» уведомил ООО «УК ЦЭТ» письмом № 350/5125 от 15.10.2013 о включении в договор теплоснабжения жилого дома № 30 по ул. К. Либкнехта в г. Ульяновске и письмом № 350/2430 от 13.05.2014 - о включении в договор теплоснабжения жилых домов № 64 и 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске. При этом, ООО «ЖЭК» исх. № 122 от 11.02.2014 обратилось в Ульяновский филиал ОАО «Волжская ТГК» не исключать указанные дома из договора теплоснабжения № 70976т от 10.06.2013.

УМУП «Ульяновскводоканал» исх. № 876-12/УСб от 20.02.2014 и № 1014-12/УСб от 17.02.2014 отказало ООО «УК ЦЭТ» во включении домов № 64 и № 70 по ул.

Пушкарева в г. Ульяновске в договор на отпуск воды и прием сточных вод № 21136 от 01.12.2011, заключенный между ООО «УК ЦЭТ» и УМУП «Ульяновскводоканал».

Учитывая, что ресурсоснабжающая организация не вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор ресурсоснабжения с ООО «ЖЭК», ООО «ЖЭК» исх. № 124 от 11.02.2014 обратилось в УМУП «Ульяновскводоканал» не исключать указанные дома из договора водоснабжения № 20141 от 15.02.2012, заключенного между учреждением и обществом, и производить начисления за водоснабжение и водоотведение по указанным домам. 14.05.2014 дополнительным соглашением к договору на отпуск воды и прием сточных вод № 21136 от 01.12.2011 многоквартирные дома № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске включены в указанный договор.

ОАО «Ульяновскэнерго» дополнительными соглашениями от 01.10.2013, 01.03.2014 и 01.04.2014 к договору энергоснабжения № 4930 от 01.04.2012, заключенному между ООО «ЦЭТ» и ОАО «Ульяновскэнерго», внесло изменения - многоквартирные дома № 30 по ул. К. Либкнехта, № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске включены в перечень точек поставки по договору.

Между ООО «УК ЦЭТ» и ООО «РИЦ» заключен агентский договор № 1394 от 10.11.2011, согласно которому ООО «РИЦ» осуществляет начисление, прием и перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги от населения по жилищному фонду, находящемуся в управлении ООО «УК ЦЭТ». Дополнительным соглашением № 4 от 07.10.2013 к указанному агентскому договору дом № 30 по ул. К. Либкнехта включен в указанный агентский договор, а дополнительными соглашениями № 8 и № 9 от 05.03.2014 в агентский договор включены многоквартирные дома № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске, соответственно. Согласно упомянутым дополнительным соглашениям к агентскому договору № 1394 от 10.11.2011 ООО «РИЦ» осуществляет начисление, прием платы за жилищно-коммунальные услуги от жильцов: дома № 30 по ул. К. Либкнехта - с 01.10.2013, от жильцов дома № 64 по ул. Пушкарева - с 01.03.2014, от жильцов дома № 70 по ул. Пушкарева - с 01.04.2014.

ООО «ЖЭК» также направляет платежные документы жильцам домов № 64 и № 70 по ул. Пушкарева с просьбой осуществлять платежи в ООО «Многопрофильный центр» (за март и апрель 2014 года).

Между ООО «УК ЦЭТ» и ООО «РИЦ» заключен договор № 1395 от 10.11.2011, согласно которому ООО «РИЦ» осуществляет подготовку и оформление документов для регистрации по месту пребывания и по месту жительства и снятию с регистрационного учета граждан, проживающих в жилых домах, находящихся в управлении ООО «УК ЦЭТ». Дополнительным соглашением № 6 от 07.10.2013 дом № 30 по ул. К. Либкнехта включен в указанный договор, а дополнительными соглашениями № 10 и № 11 от 05.03.2014 в указанный договор включены многоквартирные дома № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г. Ульяновске, соответственно. Согласно упомянутым дополнительным соглашениям к договору № 1395 от 10.11.2011 ООО «РИЦ» должно осуществлять подготовку и оформление документов для регистрации по месту пребывания и по месту жительства и снятию с регистрационного учета граждан, проживающих в жилых домах: № 30 по ул. К. Либкнехта - с 01.10.2013, № 64 по ул. Пушкарева - с 01.03.2014, № 70 по ул. Пушкарева - с 01.04.2014. Однако, по причине отсутствия карточек регистрации формы № 9 и поквартирных карточек формы № 10 ООО «РИЦ» не оказывает указанные услуги гражданам, проживающим в жилых домах № 64 и № 70 по ул. Пушкарева в г.

Ульяновске.

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 «ЖЭК» выразилась в создании препятствий хозяйствующему субъекту (конкуренту) в осуществлении управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, во введении в заблуждение потребителей относительно исполнителя услуг по обслуживанию многоквартирных домов. Указанные действия ООО «ЖЭК» создали ООО «УК ЦЭТ» препятствия в осуществлении управления домами ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, а также могут существенным образом негативно повлиять на деловую репутацию ООО «УК ЦЭТ».

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 «ЖЭК» в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70, и отказе от передачи технической документации на указанные многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов, недобросовестной конкуренцией, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «ЖЭК» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, связанной с созданием препятствий в осуществлении ООО «УК ЦЭТ» управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкарева, д. 64 и д. 70.

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 статьей 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

### ПРЕДПИСАНИЕ № 31

24.06.2014

Дело № 10727/06-

2014

г. Ульяновск

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: ведущий специалист-эксперт <...>., ведущий специалист-эксперт <...>.,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.06.2014 по делу № 10727/06-2014 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Компания» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Компания»

в месячный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в совершении недобросовестной конкуренции, связанной с созданием препятствий хозяйствующему субъекту (конкуренту) в осуществлении управления многоквартирными домами,

расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, а именно:

- передать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЦЭТ» техническую документацию на многоквартирные дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, и иную документацию, связанную с управлением этими домами;

- передать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЦЭТ» документы паспортного стола (карточки регистрации формы № 9, поквартирные карточки формы № 10 и др.) многоквартирных домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70;

- направить контрагентам, с которыми заключены договоры в целях управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: ул. К. Либкнехта, д. 30, ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, дополнительные соглашения (другие акты), направленные на прекращение правоотношений (в части указанных домов), с указанием, что общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Компания» не является управляющей компанией для указанных многоквартирных домов;

- не распространять информацию, в том числе на сайте общества <http://жэк73.рф>, о том, что многоквартирные дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: ул. Пушкирева, д. 64 и д. 70, находятся на обслуживании общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Компания».

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 22 августа 2014 года.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.