Исх. № 6465-06 от 30.09.2015

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 16.09.2015

В полном объеме решение изготовлено 30.09.2015 Дело № 12248/06-2015

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 № 12248/06-2015, возбужденного по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилстройсервис» (далее - ООО «УК Жилстройсервис»), расположенным по адресу: 432072, г. Ульяновск, пр-т Туполева, д. 5, 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: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5; пр-т Генерала Тюленева, д. 5, и отказе от передачи технической документации на указанные многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов, - по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Уютный Дом» (далее - ООО «ГК «Уютный Дом»),

УСТАНОВИЛА:

По заявлению ООО «ГК «Уютный Дом» (исх. № 02-399 от 06.05.2015, вх. № 3294 от 06.05.2015) Ульяновским УФАС России приказом от 04.06.2015 № 122 возбуждено дело № 12248/06-2015 по признакам нарушения ООО «УК Жилстройсервис» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 05.06.2015 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «УК Жилстройсервис» и заинтересованное лицо ООО «ГК «Уютный Дом». Рассмотрение дела назначено на 23.06.2015.

Определением от 23.06.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 12.08.2015.

Определением от 12.08.2014 рассмотрение дела отложено и назначено на

16.09.2015. Также определением от 12.08.2015 срок рассмотрения дела продлен до 05.10.2015.

Определением от 12.08.2015 из дела № 12248/06-2015 выделено в отдельное производство дело по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Жилстройсервис» (далее - ООО «Жилстройсервис») ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в создании препятствий ООО «ГК «Уютный Дом» в осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Генерала Тюленева, д. 27; б-р Пензенский, д. 18; пр-т Созидателей, д. 4 и б-р Пензенский, д. 26, и отказе от передачи технической документации на указанные многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов.

В ходе рассмотрения дела № 12248/06-2015 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

1. Представитель ООО «ГК «Уютный Дом» на заседаниях Комиссии 23.06.2015, 12.08.2015 и 16.09.2015 поддержал доводы, приведенные в заявлениях общества (исх. № 02-399 от 06.05.2015, вх. № 3294 от 06.05.2015; исх. № 02-709 от 13.08.2015, вх. № 5669 от 17.08.2015), дополнительно пояснив, в том числе в письменных пояснениях по делу (исх. № 02-711 от 17.08.2015, вх. № 5671 от 17.08.2015), что многоквартирные дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, находились в управлении ООО «УК Жилстройсервис», а многоквартирные дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: пр-т Созидателей, д. 4 и б-р Пензенский, д. 26, - в управлении ООО «Жилстройсервис». Таким образом, ООО «УК Жилстройсервис» не передало ООО «ГК «Уютный Дом» техническую и иную документацию, связанную с управлением домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5. ООО «УК Жилстройсервис» в мае 2015 года направило почтовыми отправлениями ООО «ГК «Уютный Дом» техническую и иную документацию на указанные многоквартирные дома, однако документы, перечисленные в акте приема-передачи, не совпадают с направленными документами, а именно, не направлены акты об установке, замене (в случае таковой) и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов (ХВС, ГВС, электроэнергии); паспорт теплоснабжения; паспорт электроснабжения; паспорт радио-, телекоммуникаций; план теплового пункта, акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями; разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации и др. ООО «ГК «Уютный Дом» составило протоколы разногласий по количественному составу технической документации к актам приема-передачи технической документации на спорные многоквартирные дома.

Также представителем ООО «ГК «Уютный Дом» заявлено, что аналогичная ситуация сложилась и по многоквартирным домам, расположенным в г. Ульяновске по адресам: пр-т Генерала Тюленева, д. 27; б-р Пензенский, д. 18; пр-т Созидателей, д. 4 и б-р Пензенский, д. 26. ООО «ГК «Уютный Дом» в адрес ООО «Жилстройсервис» направило письма с просьбой передать техническую и иную документацию на указанные дома, однако по истечении установленного срока документация

передана не была.

2. В письменном пояснении ООО «УК Жилстройсервис» (исх. № УК/661/ю от 19.06.2015, вх. № 4329 от 19.06.2015) и представителем общества на заседаниях Комиссии 23.06.2015 и 16.09.2015 сообщено, что после получения заключений Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области о законности проведения общих собраний собственников помещений рассматриваемых домов ООО «УК Жилстройсервис» в мае 2015 года направило почтовыми отправлениями ООО «ГК «Уютный Дом» всю имеющуюся у общества техническую и иную документацию на многоквартирные дома, а также акты приема-передачи технической документации на спорные многоквартирные дома. ООО «ГК «Уютный Дом» направило в адрес ООО «УК Жилстройсервис» протоколы разногласий по количественному составу технической документации к актам приема-передачи технической документации на спорные многоквартирные дома, в ответ ООО «УК Жилстройсервис» были направлены в адрес ООО «ГК «Уютный Дом» протоколы согласования разногласий. До настоящего момента ни подписанные акты приема-передачи технической документации, ни протоколы согласования разногласий по количественному составу технической документации к актам ООО «ГК «Уютный Дом» не вернуло.

Исследовав материалы дела № 12248/06-2015, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «УК Жилстройсервис», выразившихся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5; пр-т Генерала Тюленева, д. 5, 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 «ГК «Уютный Дом» (исх. № 02-399 от 06.05.2015, вх. № 3294 от 06.05.2015; исх. № 02-709 от 13.08.2015, вх. № 5669 от 17.08.2015), из которых следует, что ООО «УК Жилстройсервис» оказывало услуги по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5. Общими собраниями собственников указанных многоквартирных домов 25.12.2014 (ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5), 09.01.2015 (пр-т Академика Филатова, д. 3) и 22.01.2015 (пр-т Врача Сурова, д. 15) было принято решение о выборе новой управляющей компании - ООО «ГК «Уютный Дом». 25.12.2014 (ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5), 09.01.2015 (пр-т Академика Филатова, д. 3) и 22.01.2015 (пр-т Врача Сурова, д. 15) собственники домов уведомили ООО «УК Жилстройсервис» о прекращении договоров управления указанными многоквартирными домами. ООО «ГК «Уютный Дом» исх. № 02-07 от 16.01.2015 и № 02-60 от 12.02.2015 обратилось с просьбой к ООО «УК Жилстройсервис» о передаче технической и иной документации на дома, расположенные г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5. До настоящего времени ООО «УК Жилстройсервис» не передает в полном объеме необходимую документацию по домам ООО «ГК «Уютный Дом».

ООО «УК Жилстройсервис» (ОГРН 1077328004346) зарегистрировано в качестве

юридического лица 14.03.2007 ИФНС России по Заволжскому району г. Ульяновска. Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000069 от 20.04.2015.

14.10.2014 ИФНС России по Заволжскому району г. Ульяновска зарегистрировано ООО «ГК «Уютный Дом» (ОГРН 1147328004812), которое также осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000101 от 24.04.2015.

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 около 30 хозяйствующих субъектов, в том числе ООО «УК Жилстройсервис» и ООО «ГК «Уютный Дом».

ООО «УК Жилстройсервис» и ООО «ГК «Уютный Дом» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Ульяновске.

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

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

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

В соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая

организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

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

В силу ч. 3 ст. 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

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

Из вышеуказанных протоколов общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения с 01.02.2015 договора управления многоквартирным домом с ООО «УК Жилстройсервис», о выборе управляющей организации и утверждении договора управления с такой организацией.

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 в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, в судебном порядке не обжалованы.

В соответствие 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 «УК Жилстройсервис», как организация, осуществляющая управление многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, обязано было передать за тридцать дней - до

01.02.2015 - ООО «ГК «Уютный Дом» техническую документацию на указанные многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением домами. ООО «ГК «Уютный Дом», в свою очередь, в соответствии с решениями общих собраний собственников домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, обязано было приступить к управлению указанными домами с 01.02.2015.

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

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 «ГК «Уютный Дом» исх. № 02-07 от 16.01.2015 и № 02-60 от 12.02.2015 обратилось в ООО «УК Жилстройсервис» с просьбой передать имеющуюся документацию на дома, расположенные в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5.

Указанные письма получены ООО «УК Жилстройсервис» 16.01.2015 и 13.02.2015, соответственно. ООО «УК Жилстройсервис» отказалось передавать документацию на дома. Лишь в мае 2015 года ООО «УК Жилстройсервис» осуществило действия, направленные на передачу ООО «ГК «Уютный Дом» документации: 28.05.2015 исх. № УК/575/ю ООО «УК Жилстройсервис» направило ООО «ГК «Уютный Дом» часть документации на указанные дома.

Во исполнение решений собственников помещений многоквартирных домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5, ООО «ГК «Уютный Дом» заключило с 01.02.2015 договоры с собственниками указанных домов. Кроме того, для осуществления управления, в том числе указанными многоквартирными домами, ООО «ГК «Уютный Дом» заключены, в том числе, договоры: на уборку территории (договор № 5/14 от 01.11.2014 - с ИП Рузавиным Ю.М.), на вывоз твердых бытовых отходов (договор № 46 от 01.02.2015 - с ООО «Красная стрела»), на техническое обслуживание лифтов (договор № 01-15/145 от 01.02.2015 - с ООО «Симбирск-Лифт»), на выполнение работ по ликвидации неисправностей инженерного оборудования (договор № 2-15/Д от 23.01.2015 - с ООО «Доминион+») и др.

Согласно 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 «УК Жилстройсервис» выразилась в создании препятствий хозяйствующему субъекту (конкуренту) в осуществлении управления многоквартирными жилыми домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5. Указанные действия ООО «УК Жилстройсервис» создали ООО «ГК «Уютный Дом» препятствия в осуществлении управления домами, а также могут существенным образом повлиять негативно на деловую репутацию ООО «ГК «Уютный Дом».

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 «УК Жилстройсервис» по созданию препятствий в осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5; пр-т Генерала Тюленева, д. 5, и отказу 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 «УК Жилстройсервис» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, связанной с созданием препятствий в осуществлении ООО «ГК «Уютный Дом» управления многоквартирными домами, расположенными в г. Ульяновске по адресам: пр-т Академика Филатова, д. 3; пр-т Врача Сурова, д. 15; ул. Карбышева, д. 5 и пр-т Генерала Тюленева, д. 5.

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

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

Председатель комиссии

Члены комиссии