

## Решение

по делу № 239-ФАС52-07/14

г. Н. Новгород

Резолютивная часть решения объявлена 04 августа 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 10 августа 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Смирнов С.В.	-	Председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;
Швецова О.Ю.	-	член Комиссии, начальник отдела контроля финансовых рынков, рекламы и недобросовестной конкуренции,
Михайлова Н.В.	--	член Комиссии, заместитель начальника отдела контроля финансовых рынков, рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело №239-ФАС52-07/14, возбужденное в отношении **ЗАО «Варнава строй-инвест» (607060, Нижегородская область, г.Выкса, м-он Гоголя, д.11, пом.17)** по обращению **ООО «Строймонтаж» (607061, Нижегородская область, г.Выкса, ул.Братьев Баташевых, д.58)** при участии **Выксунского городского прокурора (607060, Нижегородская область, г.Выкса, Красная площадь, д.6)** по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие сторон,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступило Постановление Выксунского городского прокурора от 07.02.2014г. о

возбуждении производства по делу об административном правонарушении по части 1 статьи 14.33 КоАП РФ по обращению жителя многоквартирного жилого дома №9А по улице С.Битковой г.Выксы по вопросу непередачи прежней управляющей организацией ЗАО «Варнава строй-инвест» денежных средств и технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением дома документов, во вновь избранную управляющую организацию ООО «Строймонтаж».

В Нижегородское УФАС России также поступило письмо ООО «Строймонтаж» от 04.03.2014г. исх.№240, в котором общество сообщало о непередаче ЗАО «Варнава строй-инвест» денежных средств и технической документации на многоквартирный дом №9А по улице С.Битковой г.Выксы, в связи с чем, ООО «Строймонтаж» не может вести учет граждан и осуществлять ремонтные работы, являющиеся частью деятельности по управлению домом.

В связи с указанными обстоятельствами, руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области 13 марта 2014 года издал приказ №55 о возбуждении дела №239-ФАС52-07/14 по признакам нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ЗАО «Варнава строй-инвест».

Определением от 27.05.2014г. производство по делу №239-ФАС52-07/14 приостанавливалось до вынесения судебного акта по делу №А43-30153/2014. Определением от 20.07.2015г. производство по делу возобновлено.

Доводы ООО «Строймонтаж» изложены в заявлении и дополнительных пояснениях по делу. ЗАО «Варнава строй-инвест» представило возражения на заявление.

Рассмотрение дела по существу состоялось 04.08.2015г. ООО «Строймонтаж» и ЗАО «Варнава строй-инвест» направили ходатайства от 03.08.2015г. о рассмотрении дела в отсутствие их представителей.

**Заслушав доклад члена комиссии, обсудив доводы представителей заявителя и ответчика, исследовав имеющиеся в деле доказательства, комиссия приходит к следующим выводам.**

ЗАО «Варнава строй-инвест» зарегистрировано 17.09.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1025201633170 согласно выписки из ЕГРЮЛ от 11.02.2014г. Одним из видов деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

ООО «Строймонтаж» зарегистрировано 10.08.2006г. за основным государственным регистрационным номером 1065247017857. Общество осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «Строймонтаж» и ЗАО «Варнава строй-инвест» являются коммерческими организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г.Выксы Нижегородской области, то есть являются конкурентами.

ЗАО «Варнава строй-инвест» осуществляло управление многоквартирным домом № 9А по ул.С.Битковой в г.Выксе в период с 01.01.2011г. по 01.01.2014г. на основании

договора управления №46 от 01.01.2011г.

16.10.2013г. общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 9А по ул.С.Битковой в г.Выксе, проведенным в форме заочного голосования (количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании 2824,80 – 63,59%), принято решение о расторжении договора управления с ЗАО «Варнава строй-инвест» и заключения договора с ООО «Строймонтаж». Представителем собственников помещений дома № 9А по ул.С.Битковой Кошелевой Г.М. в адрес ЗАО «Варнава строй-инвест» направлено уведомление о расторжении договора управления с приложением протокола общего собрания. Уведомление получено обществом 18.10.2013г.

ООО «Строймонтаж» направило в адрес ЗАО «Варнава строй-инвест» письмо от 11.12.2013г. №1329 о передаче технической документации и перечислению на расчетный счет вновь избранной управляющей организации ООО «Строймонтаж» неиспользованные денежные средства.

20.12.2013г. общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 9А по ул.С.Битковой в г.Выксе, проведенным в форме заочного голосования (количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании 2824,80 – 63,59%), принято решение обязать ЗАО «Варнава строй-инвест» перечислить на расчетный счет вновь избранной управляющей организации ООО «Строймонтаж» неиспользованные денежные средства, собранные с собственников помещений по статьям текущего и капитального ремонта.

01.01.2014г. собственники помещений многоквартирного дома № 9А по ул.С.Битковой в г.Выксе заключили договор управления с ООО «Строймонтаж».

Между тем, ЗАО «Варнава строй-инвест» техническую документацию не передало, денежные средства не перечислило, в связи с чем, жительница многоквартирного жилого дома №9А по улице С.Битковой г.Выксы обратилась в Выксунскую городскую прокуратуру с обращением о проведении проверки ЗАО «Варнава строй-инвест» и обязанности общества передать техническую документацию и денежные средства вновь избранной домоуправляющей компании. Одновременно с этим, ООО «Строймонтаж» обратилось в Нижегородское УФАС России.

В соответствии с частью 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. При этом, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе,

принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии со статьей 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.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 9 названной статьи Кодекса установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу части 1 статьи 162 Кодекса 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.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

На основании части 8 статьи 162 Жилищного кодекса изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами или договором (статья 450).

Согласно части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса 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 части 10 статьи 162 Жилищного кодекса 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.

Таким образом, создание или избрание новой управляющей организации означает прекращение всех прав у управляющей организации либо иного управляющего, осуществляющего функции управления ранее.

ЗАО «Варнава строй-инвест» в тридцатидневный срок со дня получения уведомления о расторжении с ним договора управления многоквартирным домом №9А по ул.С.Битковой в г.Выксе обязано было передать техническую документацию, а также оставшиеся денежные средства в сумме 192 787,92 рублей, поступившие в качестве оплаты за ремонт от жителей дома. Указанная позиция изложена в решении Арбитражного суда Нижегородской области от 02.02.2015г. по делу №А43-30153/2014, оставленному в силе постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015г.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-Федерального закона «О защите конкуренции», **недобросовестной конкуренцией** являются 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.

Для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо исходить из признаков недобросовестной конкуренции, изложенных в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции». Такими признаками являются:

- хозяйствующие субъекты должны осуществлять предпринимательскую деятельность;
- действия недобросовестного хозяйствующего субъекта должны быть направлены на получение преимуществ;
- действия недобросовестного хозяйствующего субъекта должны быть

противозаконны;

- действия недобросовестного хозяйствующего субъекта должны причинить или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам.

Закон обязывает квалифицировать действия хозяйствующего субъекта как недобросовестную конкуренцию только при наличии в его действиях всех признаков недобросовестной конкуренции, предусмотренных Федеральным законом «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» определено, что не допускается недобросовестная конкуренция.

Действия ЗАО «Варнава строй-инвест» по передаче денежных средств и технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением дома документов, во вновь избранную управляющую организацию ООО «Строймонтаж» в период с января 2014 года по апрель 2015 года, противоречат нормам Жилищного кодекса РФ, а именно, части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрена обязанность управляющей организации передать вновь выбранной управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом.

Действия ЗАО «Варнава строй-инвест» по передаче денежных средств и технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением дома документов, во вновь избранную управляющую организацию ООО «Строймонтаж», противоречат правилам поведения в предпринимательской деятельности, предполагающим добросовестность ведения предпринимательской деятельности, а также принципам разумности и справедливости.

Действия ЗАО «Варнава строй-инвест» были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности, поскольку передача технической документации не позволяло ООО «Строймонтаж» осуществлять полноценно деятельность по управлению многоквартирным домом №9А по ул.С.Битковой в г.Выксе, а также ущемляло права собственником многоквартирного дома, которые были вынуждены обратиться в прокуратуру за защитой своих нарушенных прав. Кроме того, денежные средства, оставшиеся на счете ЗАО «Варнава строй-инвест», являлись прямым ущербом ООО «Строймонтаж».

Материалы дела подтверждают наличие в действиях ЗАО «Варнава строй-инвест» всех признаков недобросовестной конкуренции, указанных в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия ЗАО «Варнава строй-инвест» по передаче денежных средств и технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением дома документов, во вновь избранную управляющую организацию ООО «Строймонтаж» в период с января 2014 года по апрель 2015 года, являются актом недобросовестной конкуренции и противоречат части 1 статьи 14 Федерального Закона «О защите конкуренции».

ООО «Строймонтаж» направило в Нижегородское УФАС России письмо от

03.08.2015г. исх.№1080 о том, что ЗАО «Варнава строй-инвест» передало техническую документацию, а также по решению Арбитражного суда Нижегородской области от 02.02.2015г. перечислило денежные средства жителей многоквартирного дома №9А по ул.С.Битковой г.Выксы в полном объеме.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» рассмотрение дела подлежит прекращению в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение (при этом резолютивная часть решения о прекращении рассмотрения дела должна содержать сведения об установлении факта нарушения ответчиком или ответчиками антимонопольного законодательства).

Таким образом, ЗАО «Варнава строй-инвест» добровольно устранила нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, Комиссия Нижегородского УФАС России прекращает рассмотрение дела.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Рассмотрение дела № 239-ФАС52-07/14 прекратить.
2. Признать действия ЗАО «Варнава строй-инвест» по передаче денежных средств и технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением дома документов, во вновь избранную управляющую организацию ООО «Строймонтаж» в период с января 2014 года по апрель 2015 года, недобросовестной конкуренцией, противоречащей части 1 статьи 14 Федерального Закона «О защите конкуренции».
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Нижегородского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении ЗАО «Варнава строй-инвест».

Решение изготовлено в полном объеме в течение 10 дней с момента его вынесения.

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

**Члены Комиссии**

**О.Ю.Швецова**

**Н.В.Михайлова**

Исп.Михайлова Н.В.

тел.8 (831) 430-55-74