

Исх. № 7430-06 от 12.11.2015

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 03.11.2015

В полном объеме решение изготовлено 12.11.2015  
12142/06-2015

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 № 12142/06-2015, возбужденного по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ДОМ» (далее - ООО «УК «ДОМ»), ОГРН 1097325000244, расположенным по адресу: 432027, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 126А, части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»), выразившегося в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иных связанных с управлением домом документов, - по заявлению товарищества собственников жилья «Родник» (далее - ТСЖ «Родник»),

УСТАНОВИЛА:

Ульяновским УФАС России приказом от 12.05.2015 № 102 возбуждено дело № 12142/06-2015 по признакам нарушения ООО «УК «ДОМ» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 14.05.2015 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «УК «ДОМ» и заявитель ТСЖ «Родник». Рассмотрение дела назначено на 28.05.2015.

Определением от 28.05.2015 рассмотрение дела № 12142/06-2015 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № 2-3032/2015, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

08.07.2015 Ленинский районный суд г. Ульяновска по делу № 2-3032/2015 (решение изготовлено в окончательной форме 13.07.2015) отказал в удовлетворении иска о признании общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, оформленного

протоколом № 1 от 12.01.2015, недействительным.

Определением от 27.08.2015 рассмотрение дела № 12142/06-2015 возобновлено, рассмотрение дела назначено на 21.09.2015.

Определением от 21.09.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 03.11.2015.

В ходе рассмотрения дела № 12142/06-2015 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

1. Представитель ТСЖ «Родник» на заседаниях Комиссии 28.05.2015, 21.09.2015 и 03.11.2015 не явился. В письменном пояснении по делу (вх. № 7359 от 20.10.2015) товарищество сообщило, что 08.07.2015 Ленинский районный суд г. Ульяновска по делу № 2-3032/2015 отказал в удовлетворении иска о признании общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, оформленного протоколом № 1 от 12.01.2015, недействительным. 06.10.2015 Ульяновским областным судом вынесено апелляционное определение об оставлении решения Ленинского районного суда по указанному делу без изменений. ООО «УК «ДОМ» не передало ТСЖ «Родник» техническую и иную документацию, связанную с управлением домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17.

2. Представитель ООО «УК «ДОМ» на заседаниях Комиссии 28.05.2015, 21.09.2015 и 03.11.2015 не явился, письменных пояснений по делу общество не представило. От ООО «УК «ДОМ» поступило ходатайство (исх. № 190 от 26.05.2015, вх. № 3747 от 26.05.2015) о приостановлении производства по делу № 12142/06-2015 в связи принятием Ленинским районным судом г. Ульяновска (дело № 2-3032/2015) искового заявления об оспаривании решения собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, оформленного протоколом № 1 от 12.01.2015. Определением от 28.05.2015 рассмотрение дела № 12142/06-2015 приостановлено, возобновлено определением от 27.08.2015. Также в Ульяновское УФАС России от ООО «УК «ДОМ» поступило ходатайство (исх. № 239 от 17.09.2015, вх. № 6514 от 17.09.2015) о приостановлении рассмотрения дела № 12142/06-2015 в связи с обжалованием в Ульяновском областном суде решения Ленинского районного суда г. Ульяновска по делу № 2-3032/2015. Указанное ходатайство Комиссией оставлено без удовлетворения.

Исследовав материалы дела № 12142/06-2015, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «УК «ДОМ», выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом, нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступило заявление ТСЖ «Родник» (вх. № 2684 от 10.04.2015) на действия ООО «УК «ДОМ», выразившиеся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с

управлением домом документов.

Как следует из заявления ТСЖ «Родник», ООО «УК «ДОМ» оказывало услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17. Общим собранием собственников указанного многоквартирного дома было принято решение, оформленное протоколом № 1 от 12.01.2015, о выборе способа управления домом - ТСЖ «Родник». ТСЖ «Родник» (исх. № 1 от 04.03.2015) уведомило ООО «УК «ДОМ» (вх. № 86 от 04.03.2015) о результатах проведенного 12.01.2015 общего собрания собственников в форме заочного голосования, которым выбран способ управления домом, - ТСЖ «Родник», а также о необходимости передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом. Однако ООО «УК «ДОМ» не передает необходимую документацию по дому ТСЖ «Родник».

26.01.2009 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска зарегистрировано ООО «УК «ДОМ» (ОГРН 1097325000244), общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами. Обществом лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами по состоянию 03.11.2015 не получена.

ТСЖ «Родник» (ОГРН 1157325000865) зарегистрировано 17.02.2015 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска. Основной вид деятельности товарищества - управление многоквартирным домом.

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

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 161 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. 3 ст. 162 ЖК РФ 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.

Согласно ч. 9 ст. 162 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

По смыслу приведенных норм ЖК РФ изменение собственниками способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом, что согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации,

изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 1093/10, согласно которой недопустимо одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом.

В силу п. 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил 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, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

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.

Из протокола № 1 от 12.01.2015 общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся выбора нового способа управления домом и создания ТСЖ «Родник».

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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, Ленинским районным судом г. Ульяновска (решение от 08.07.2015) и Ульяновским областным судом (апелляционное определение от 06.10.2015) признано законным.

Таким образом, ООО «УК «ДОМ», как организация, осуществлявшая управление указанным многоквартирным домом, обязано было передать за тридцать дней

ТСЖ «Родник» техническую документацию на указанный многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением домом. Однако ООО «УК «ДОМ» в установленный ч. 10 ст. 162 ЖК РФ тридцатидневный срок до прекращения управления указанным домом техническую и иную документацию на спорный дом не передало.

Кроме того, согласно ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

ООО «УК «ДОМ» лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами по состоянию 03.11.2015 не получена.

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 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, 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.

ТСЖ «Родник» исх. № 1 от 04.03.2015 обратилось в ООО «УК «ДОМ» с просьбой

передать имеющуюся документацию на дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17. Указанное письмо получено ООО «УК «ДОМ» 04.03.2015 (вх. № 86). ООО «УК «ДОМ» отказалось передавать необходимую документацию на дом и до настоящего времени документацию не передало.

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 «ДОМ» выразилась в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом новой управляющей организации (ТСЖ). Указанные действия ООО «УК «ДОМ» создали необоснованные преимущества обществу перед другими управляющими компаниями, добросовестно исполняющими требования ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

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 «ДОМ» по отказу от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом, недобросовестной конкуренцией, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «УК «ДОМ» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции с obligation передать ТСЖ «Родник» техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17.

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ № 109

12.11.2015  
2015

Дело № 12142/06-

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 12.11.2015 по делу № 12142/06-2015 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ДОМ» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ДОМ»

в тридцатидневный 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 отказом от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иных связанных с управлением домом документов, а также с созданием препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом, а именно:

- передать товариществу собственников жилья «Родник» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 17, и иную документацию, связанную с управлением этим домом, в полном объеме.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ульяновское УФАС России в срок до 18 декабря 2015 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.