Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель:	- Могилевкин А.Г. – заместитель руководителя управления;
Члены комиссии:	- Лотарева Е.В. – начальник отдела контроля монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и рекламы;
	- Селезнева К.М. – и.о. старшего государственного отдела контроля монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и рекламы,

рассмотрев дело № 08-53/2013, возбужденное в отношении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» (далее - ООО «СЦЭС», Ответчик) (693001, г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, 24 Б) по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), не допускающего недобросовестную конкуренцию,

в присутствии:

- ответчика – (…) - генеральный директор ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области»,

- третьих лиц – (…) – представитель по доверенности ООО «ЖЭУ-6»,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области от 18.10.2013 № 141 сформирована инспекция, которой была проведена внеплановая документарной проверка

в отношении управляющих организаций г.Южно-Сахалинска: ООО «ЖЭУ-3», ООО «ЖЭУ-6», ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области», ООО УК ЖКХ «Луговое». Предметом проводимой проверки являлось соблюдение хозяйствующими субъектами требований ФЗ «О защите конкуренции».

По результатам проверки был составлен акт от 30.10.2013 № 14 АМЗ, в котором установлено, что в действиях ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области», ООО «ТСЖ-41», ООО «Управляющая компания ЖЭУ-5» и ООО «Старый дом-ЖЭУ-5» имеются признаки недобросовестной конкуренции.

15.11.2013 приказом Сахалинского УФАС России возбуждено дело № 08-53/2013 в отношении ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области» по признакам нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», дело назначено к рассмотрению на 22.11.2013.

22.11.2013 на заседании Комиссии было установлено, что в производстве Арбитражного суда Сахалинской области находится дело № А59-2706/2013 по иску ООО «ЖЭУ-3» к ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» факту отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 29, расположенный по адресу: ул. Чехова, г. Южно-Сахалинск.

В связи с чем, определением о выделении дел в отдельное производство от 26.11.2013 было выделено в отдельное производство дело в отношении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции» по факту отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 29, расположенный по адресу: ул. Чехова, г. Южно-Сахалинск.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, а также необходимостью ознакомления сторонами с материалами дела, Комиссия решила отложить рассмотрение дела. Определением об отложении рассмотрения дела от 26.11.2013 дело назначено к рассмотрению на 05.12.2013.

На заседании Комиссии 05.12.2013 представитель ООО «ЖЭУ-6» пояснил следующее.

Вопрос передачи технической документации и поквартирных карточек формы А и Б на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 13 являлся предметом рассмотрения Арбитражного суда Сахалинской области по делу № А59-4620/2011. Согласно решению суда ООО «СЦЭС» обязано передать названную документацию ООО «ЖЭУ-6», Ответчиком было подано заявление в суд о невозможности исполнения решения суда, определением Арбитражного суда Сахалинской области от 03.12.2013 в удовлетворении заявления о прекращении исполнительного производства отказано. Аналогичный вопрос

исследовался арбитражным судом в рамках производства по делу № А59-3642/2009, в результате которого суд решил, что документация по домам, расположенным по ул. Дзержинского 12, 12а, ул. Сахалинская, 5, ул. Хабаровская, 2, ул. Бумажная 22-а в г. Южно-Сахалинске должна быть передана ООО «ЖЭУ-6». Решение суда находятся на стадии исполнительного производства, поскольку до сих пор не исполнено. Также решением Арбитражного суда Сахалинской области от 07.02.2012 № А59-1457/2011 требования ООО «ЖЭУ-6» удовлетворены, ООО «СЦЭС» предписано передать документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, Мира, 95. В настоящее время жильцы оплачивают услуги ООО «ЖЭУ-6», продолжает обслуживание домов, обязательства не прекращены. ООО «СЦЭС», не передавая техническую документацию и карточки из паспортного стола на дома, фактически препятствует деятельности ООО ЖЭУ-6» по управлению домами. В связи с этим ООО «ЖЭУ-6» несет убытки.

Представитель ООО «ЖЭУ-3» пояснил следующее.

Решением АС Сахалинской области по делу № А59-2183/2012 в удовлетворении требований ООО «СЦЭС» к ООО «ЖЭУ-3» обязать не чинить препятствия в управлении многоквартирным домом 198 по ул. Ленина отказано в полном объеме. Так, 17.05.2012 собственник квартиры № 30 обратился с заявлением к ООО СЦЭС» о передаче следующих документов: технический паспорт <...> акт технического состояния жилого дома, паспортную документацию (поквартирные карточки «А» и «Б», действующие и архивные, ордеры). Ответа со стороны ООО «СЦЭС» до настоящего времени не последовало. С аналогичным заявлением обратился собственник 18.10.2013 года, получено ООО «СЦЭС» 24.10.2013, что подтверждается распечаткой с сайта Почты России. При таких обстоятельствах, ООО «СЦЭС» умышленно уклоняется от передачи технической документации на многоквартирный дом по ул. Ленина, д. 198, чем прямо нарушает положением норм действующего законодательства.

Представитель Ответчика пояснила следующее.

После решения суда по делу № А59- 3642/2009 собственники провели собрание, на котором избрали ООО «СЦЭС». По домам, расположенным в г. Южно-Сахалинск по адресу: ул. Дзержинского 12, 12а, 5 марта 2010 года собственники проголосовали за непосредственный способ управления, по дому № 12 недавно прошло голосование, по результатам которого решено, что дома находятся под управлением ООО «СЦЭС». Полный перечень коммунальных услуг предоставляются жильцам, есть все подтверждающие документы (акты). Документы были переданы в ООО «Центральное», в связи с чем, невозможно исполнить решение суда по этим двум домам. По домам, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинской, 5, пр. Мира, 95, ул. Хабаровская, 2, жильцы проголосовали после решения суда отказались от услуг ООО «Центральное», ООО «СЦЭС», ООО «ЖЭУ-6».

Последнее общество было уведомлено, что жильцы отказываются от них. Относительно доводов представителя ООО «ЖЭУ-3» пояснила следующее. В адрес ООО «ЖЭУ-3» был направлен запрос от 25.03.2012 по картотеке паспортного стола. 23.10.2013 поступило письмо с просьбой передать документацию, включая сведения из паспортного стола, но документов, подтверждающих полномочия лица на получение документации приложено не было. Кроме того, в протоколе собственников указана неверно общая площадь дома, в связи с чем, протокол собственников не легитимен.

В связи с необходимостью представления дополнительных доказательств, Комиссия решила объявить перерыв в рассмотрении дела до 16.12.2013 года.

На заседании Комиссии 16.12.2013 представители сторон поддержали свои требования, озвученные ранее.

Заслушав объяснения сторон и изучив материалы дела, Комиссией Сахалинского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) 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.

Из положений статьи 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 названного Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В соответствии ч. 1 ст. 47 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с частью 3 статьи 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Таким образом, наличие кворума на общем собрании зависит не от количества участвующих в нем собственников, а от количества голосов, которыми они обладают согласно площади принадлежащего им недвижимого имущества.

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом. Таким образом, выбор новой управляющей организации, а соответственно, наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом

осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом, если это предусмотрено Гражданским кодексом иными законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Также возможен односторонний отказ и от исполнения всякого договора подряда при заказе работ для бытовых нужд (статьи 717, 731 и 740 Гражданского кодекса Российской Федерации), и от исполнения договора на оказание услуг (статья 782 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Согласно ч. 3 ст. 161 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.

Из ч. 9 ст. 161 ЖК РФ следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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, 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что

отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают с одной стороны, из прекращения договора управления с предыдущей управляющей организацией, а с другой стороны, вытекают из решения о выборе новой управляющей организации.

Как установлено решением Арбитражного суда Сахалинской области от 14.03.2012 по делу № А59-3642/2009, собственники помещений многоквартирных домов № 2 по ул. Хабаровской - 21.02.2009, № 5 по ул. Сахалинской- 10.03.2009, № 12 по ул. Дзержинского -24.04.2009 провели общее собрание собственников многоквартирного дома и выбрали способ управления – управление управляющей компанией ООО «ЖЭУ-6», с которой в последующем были заключены договоры на управление многоквартирными жилыми домами от 01.06.2009 сроком на 5 лет.

Ответчиком на заседании Комиссии в материалы дела был представлен протокол совещания, проведенного Управлением жилищной политики от 31.01.2012 года по урегулированию вопроса по управлению по управлению многоквартирными домами между управляющими компаниями ООО «ЖЭУ-6» и ООО «СЦЭС». По итогам которого, принято решение: 1. многоквартирные дома по адресам ул. Дзержинского, 12, ул. Дзержинского , 12А считать в непосредственном управлении собственников на основании протоколов общих собраний от 05.03.2010 г. и на техническом обслуживании ООО «Центральное». 2. Управлению жилищной политики инициировать проведение очных собраний с собственникам и помещений по вопросу выбора другой управляющей компании. 3. в случае подтверждения факта, что ООО «ЖЭУ-6» выпускает платежные документы жителям по многоквартирным домам по адресам ул. Дзержинского, 12, ул. Дзержинского, 12-а, Управление вынуждено будет обратиться в прокуратуру города Южно-Сахалинска на неправомочные действия управляющей компании.

Также был представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 12, проводимого в форме заочного голосования от 28.10.2013, согласно которому избран непосредственный способ управления и избрана ООО «Центральное» в качестве компании, оказывающей жилищные услуги с марта 2010 года, а также расторгнуть договор управления с ЖЭУ-6» по причине неисполнения обязательств по договору.

Представителем ООО «ЖЭУ-6» на заседании Комиссии 16.12.2013 в материалы были представлены акты выполненных работ по дому 12, расположенному по ул. Дзержинского,12 датированные от января 2011 года по ноябрь 2011 года, от января 2012 года по 15 ноября 2012 года, а также по дому 12 А, расположенному по адресу: ул. Дзержинского, датированные января 2011 года по июль 2012 года; листы контроля выполнения работ по санитарному содержанию и акты выполненных работ по дому 2,

расположенному по ул. Хабаровская, датированные от июня 2009 по декабрь 2012; акты выполненных работ и листы контроля выполнения работ по санитарному содержанию по дому 5, расположенному по ул. Сахалинская, датированные от февраля 2011 по апрель 2013.

10.11.2011 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 12А было проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого было принято решение о непосредственном способе управления и избрание ООО «Центральное» в качестве компании, оказывающей жилищные услуги с марта 2010 года, что подтверждается протоколом заочного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 12 А от 10.11.2011.

10.08.2012 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинского , 5 было проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого было принято решение: расторгнуть договор управления с ООО «Центр энергосбережения сахалинской области» и ООО ЖЭУ-6» по причине неисполнения обязательств по договорам управления и в связи с выбором иного способа управления многоквартирным домом; выбрать способ управления многоквартирным домом как непосредственное управление собственниками помещений многоквартирным домом; утвердить договор (его условия) с ООО «Центральное» об оказании жилищных услуг и подписать данный договор, что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 5, проводимого в заочной форме от 10.08.2012.

10.11.2012 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Хабаровская, 2 было проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого было принято решение: расторгнуть договор управления с ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» и ООО ЖЭУ-6» по причине неисполнения обязательств по договорам управления и в связи с выбором иного способа управления многоквартирным домом; выбрать способ управления многоквартирным домом как непосредственное управление собственниками помещений многоквартирным домом; утвердить договор (его условия) с ООО «Центральное» об оказании жилищных услуг и подписать данный договор, что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Хабаровская, 2, проводимого в заочной форме от 10.11.2012 № 02-МС.

С учетом представленных доказательств и имеющихся документов в материалах дела, Комиссия Сахалинского УФАС России считает, что с

10.11.2011 право на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского ,12 А принадлежит ООО «Центральное», с 10.08.2012 право на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 5 принадлежит ООО «Центральное», с 10.11.2012 право на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Хабаровская, 2 принадлежит ООО «Центральное» с 28.10.2013 право на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского,12 принадлежит ООО «Центральное».

Как установлено в решении Арбитражного суда Сахалинской области от 21.02.2012 по делу № А59-4620/2011 собственники помещений многоквартирного дома, расположенного в г. Южно-Сахалинск по адресу: ул. Сахалинская, 13, решением от 20.05.2010 выбрали управляющую компанию - ООО «ЖЭУ-6».

18.03.2012 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 13 было проведено общее собрание в форме очного голосования, по результатам которого было принято решение об избрании в качестве УК – ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 13, проводимого в очной форме от 18.03.2013

Следовательно, право на управление многоквартирным домом, расположенному по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Сахалинская, 13, принадлежит Ответчику с 18.03.2012.

Как установлено решением Арбитражного суда Сахалинской области от 07.02.2012 по делу № А59-1457/2011, собственники помещений многоквартирного дома, расположенного в г. Южно-Сахалинск по адресу: пр. Мира, 95 решением от 09.01.2012 подтвердили выбор управления домом - управляющей компанией ООО «ЖЭУ-6» и рассмотрен вопрос о расторжении всех ранее заключенных договоров с ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области».

07.09.2012 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 95 было проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого было принято решение о расторжении договора управления с ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» и ООО «ЖЭУ-6» по причине неисполнения данными обществами обязательств по договорам управления и в связи с выбором иного способа управления многоквартирным домом. Также принято решение об избрании непосредственного способа управления собственниками помещений многоквартирном доме и утвердить договор с ООО «Центральное» об оказании жилищных услуг и подписать

данный договор.

Следовательно, право на управление многоквартирным домом, расположенному по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 95, принадлежит ООО «Центральное».

Как установлено решением Арбитражного суда Сахалинской области от 30.08.2012 по делу № А59-2183/2012, 16.08.2010 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного в г. Южно-Сахалинск по адресу: ул. Ленина 198 было проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого было принято решение об избрании в качестве УК – ООО «ТСЖ-41». С данной УК собственниками данного дома был заключен договор. 01.06.2011 ООО «ТСЖ-41» делегировало свои полномочия по управлению, заключив договор с ООО «СЦЭС». 28.01.2012 собственниками дома проведено общего собрание в форме очного голосовании, на котором было принято решение о расторжении договора на управление многоквартирным домом с ООО «ТСЖ-41» и ООО «СЦЭС». 30.03.2012 собственниками спорного дома заключен договор с ООО «ЖЭУ-3» по управлению данным домом.

Таким образом, право на управление многоквартирным домом возникло у ООО «ЖЭУ-3».

17.05.2012 собственник квартиры № 30, проживающего по ул. Ленина, 198, обратился с заявлением к ООО СЦЭС» о передаче следующих документов: технический паспорт <...> акт технического состояния жилого дома, паспортную документацию (поквартирные карточки «А» и «Б», действующие и архивные, ордеры), приложив протокол собственников от 28.01.2012. Данное заявление получено Ответчиком 17.05.2012, что свидетельствует присвоенный входящий номер <...> . Со стороны ООО «СЦЭС» ответа в адрес обратившегося собственника не последовало, документация не передана.

18.10.2013 вышеназванный собственник обратился повторно с заявлением о передачи вышеуказанной документации, приложив протокол общего собрания собственников от 28.01.2012. Данное заявление получено Ответчиком 23.10.2013, что свидетельствует присвоенный входящий номер <...> . Ответа со стороны ООО «СЦЭС» не последовало, техническая документация не передана.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом не передана Ответчиком в ООО «ЖЭУ-3» и на момент принятия настоящего решения.

Кроме того, как установлено Комиссией Сахалинского УФАС России ООО «СЦЭС» продолжает выставлять счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг жильцам дома 198 по ул. Ленина в г. Южно-Сахалинск, что свидетельствует имеющаяся в материалах дела счет-квитанция за

октябрь 2013 г.

Представитель ООО «ЖЭУ-3» на заседание Комиссии представил маршрутный график вывоза бытового мусора контейнеровозом ООО «Чистый город» с участка ООО «ЖЭУ-3» на 2013 год, акты о приемке гидравлических испытаний по ж/д от 16.08.2013 № 857, отчеты о расходах основных ресурсов в сопоставлении с расходом, определенным по сметным нормам от28.04.2012, от 30.03.2012, от 17.05.2012, от 21.05.2012, от 02.07.2012,от 27.07.201203.08.2012, от 31.10.2012, от 13.11.201205.12.2012, от04.12.2012, от11.12.2012, от 11.01.20913, от 22.01.2013от 04.02.2013, от 13.08.2013, от 15.08.2013, от 05.11.2013, от06.11.2013договр на оказание услуг по вывозу бытовых отходов от 01.02.2011, договор на выполнение работ по ликвидации аварий на внутридомовых инженерных системах, что подтверждает факт оказания услуг ООО ЖЭУ-3» собственникам многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 198.

Довод Ответчика о том, что в протокол собственников от 28.01.2012 не соответствует действующему законодательству, не принимается Комиссией в силу следующего.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Кодекса, вправе обжаловать в суд собственник помещения в многоквартирном доме 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 этого собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Следовательно, законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке. Указанная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17635/11 по делу № А50-1710/2011.

ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области», ООО «ЖЭУ-3», ООО «ЖЭУ-6» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в г. Южно-Сахалинске, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход.

В силу пункта 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или

ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречит 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.

Запрет на недобросовестную конкуренцию содержится в статье 14 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и с учетом материалов дела № 08-53/2013 Комиссия приходит к выводу о том, что действия ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» подпадают под понятие недобросовестной конкуренции части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» выразилась в отказе передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 198, и иные, связанные с управлением домом документы ООО «ЖЭУ-3»; на многоквартирные дома, расположенные в г. Южно-Сахалинске по адресу: ул. Хабаровской 2, ул. Сахалинской, 5, 13, ул. Дзержинского, 12, 12А, пр. Мира, 95 управляющей компании ООО «ЖЭУ-6».

Эти действия ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» создали ООО «ЖЭУ-3» и ООО «ЖЭУ-6» препятствие в осуществлении управления названными домами, тем самым причиняя ООО «ЖЭУ-3» и ООО «ЖЭУ-6» убытки в виде неполученной прибыли.

Поименованные действия противоречат законодательству Российской Федерации, а именно нормам Жилищного кодекса, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направлены на получение преимуществ перед конкурентом и причиняют или могут причинить убытки ООО «ЖЭУ-3» и ООО «ЖЭУ-6» в не получении доходов за услуги по управлению многоквартирным домом.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его

конкурентами своих предпринимательских прав.

В связи с тем, что в настоящее время собственники помещений многоквартирных домов, расположенных в г. Южно-Сахалинск по адресу: ул. Хабаровской 2, ул. Сахалинской, 5, 13, ул. Дзержинского, 12, 12А, пр. Мира, 95 отказались от услуг по управлению ООО «ЖЭУ-6», то Комиссия приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области».

В ходе рассмотрения дела Ответчиком не были представлены Комиссии доказательства о прекращении нарушения антимонопольного законодательства по факту отказа в передачи технической документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 198 и иные связанные с управлением домом документы управляющей организации ООО «ЖЭУ-3», в связи с чем, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области» предписания по делу № 08-53/2013.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьи 50 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» нарушившим часть 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Сахалинского УФАС России для возбуждения административного производства по признакам нарушения части 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.

ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:	- Могилевкин А.Г. – заместитель руководителя управления;
Члены Комиссии:	- Лотарева Е.В. – начальник отдела контроля монополистический деятельности, недобросовестной конкуренции и рекламы;
	- Селезнева К.М. – и.о. старшего государственного инспектора отдела контроля монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и рекламы,

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 27.12.2013 по делу № 08-53/2013 о нарушении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» (693001, г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, 24 Б) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» в срок до 16 января 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженное в недобросовестной конкуренции, путем отказа передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 198 и иные связанный с управлением домом документы управляющей организации ООО «ЖЭУ-3», а именно:

- передать техническую документацию (технический паспорт <...> акт технического состояния жилого дома) на многоквартирный дом,

расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 198 и иные связанные с управлением домом документы паспортную документацию (поквартирные карточки «А» и «Б», действующие и архивные, ордеры) управляющей организации ООО «ЖЭУ-3».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в адрес Сахалинского УФАС России в срок до 22 января 2014 года.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.