

## РЕШЕНИЕ

по делу № К -197-02/2015

Оглашена резолютивная часть: 06.05. 2015 г.

Изготовлено в полном объеме: 14.05. 2015 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

(-----) –руководителя Управления, председатель Комиссии;

(-----) - члена комиссии (ведущий специалист-эксперт);

(-----) – члена комиссии (главный государственный инспектор),

в отсутствие представителей ООО «ЖЭУ № 4», ООО «ЖРЭП № 8», (в материалах дела имеется надлежащее уведомление о времени и месте рассмотрения дела),

рассмотрев дело № **К-197-02/2015** по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Жилищное Эксплуатационное Управление № 4» (ОГРН 1073327006576), (далее - ООО «ЖЭУ № 4») адрес места нахождения: 600022, г. Владимир, ул. Островского, д.66а, п.2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба от ООО «ЖРЭП №8» адрес места нахождения: 600028, г. Владимир, ул. Балакирева, д.51а на акт недобросовестной конкуренции со стороны ООО «ЖЭУ № 4», (ОГРН 1073327006576), адрес места нахождения: 600022, г. Владимир, ул. Островского, д.66а.

Нарушение выразилось в удержании ООО «ЖЭУ № 4» технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Ямская г. Владимира и иные связанные с управлением таким домом документы.

Как следует из жалобы, на основании протокола общего собрания собственников № 22-01/15 от 22.01.2015 г., собственниками МКД № 2 по ул. Ново-Ямская г. Владимира принято решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭУ № 4» с 31 января 2014 года и выборе с 01 февраля 2015 г в качестве управляющей организации ООО «ЖРЭП № 8».

26 января 2015 года ООО «ЖЭУ № 4» уведомлено собственниками многоквартирного жилого дома по адресу: г. Владимир, ул. Ново-Ямская, д. 2 о принятых решениях.

29 января 2015 года в адрес ООО «ЖЭУ № 4» поступило заявление от ООО «ЖРЭП № 8» о передачи технической и иной документации, связанной с управлением домом.

Однако, несмотря на решение собственников многоквартирного дома № 2 по ул.

Ново-Ямская, г. Владимира от 22.01.2015 г., ООО «ЖЭУ № 4» по настоящее время не передало техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирного дома № 2 по ул. Ново-Ямская, г. Владимира вновь выбранной управляющей организации ООО «ЖРЭП № 8».

В результате удержания ООО «ЖЭУ № 4» технической и иной документации на спорный многоквартирный дом, ООО «ЖРЭП № 8» не может в установленные сроки оказывать жильцам услуги по выдаче справок и выписок информации, содержащейся в технической документации.

Следовательно, были созданы препятствия для осуществления предпринимательской деятельности.

Договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, между ООО «ЖЭУ № 4» и собственниками спорного многоквартирного дома не заключались.

Следовательно, были созданы препятствия для осуществления предпринимательской деятельности.

Исследовав доводы, изложенные в жалобе, проанализировав и оценив представленные документы, Комиссия Владимирского УФАС России приходит к следующим выводам:

ООО «ЖЭУ № 4» (ОГРН 1073327006576), адрес место нахождения: 600022, г. Владимир, ул. Островского, д.66а, зарегистрировано 07.12.2007 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица. Согласно устава ООО «ЖЭУ № 4» основным видом деятельности Общества является выполнение работ по ремонту, содержанию и техническому обслуживанию жилищного фонда.

ООО «ЖРЭП №8» (ОГРН 1073327004630) адрес места нахождения 600028, г. Владимир, ул. Балакирева, д.51а зарегистрировано 01.08.2007 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица.

Согласно устава ООО «ЖРЭП №8» основным видом деятельности Общества является оказание услуг по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, исходя из анализа имеющихся документов, следует, что ООО ООО «ЖРЭП №8» и ООО «ЖЭУ № 4» являются хозяйствующими субъектами-конкурентами и оказывают услугу по управлению многоквартирными домами на рынке эксплуатации жилищного фонда г. Владимира.

Согласно ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, и выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу ч.2 ст.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.

Частью 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

В соответствии с ч.9 ст.161 ЖК РФ 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 Жилищного 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.

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

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.

Кроме того, согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 22.11.2011 N 7677/11, пункт 8.2.статьи 162 Жилищного кодекса, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в новой редакции 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 N 7677/11, сам по себе

односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), ни Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) не противоречит.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны, управляющей организации. (Постановление Президиума ВАС от 22.11.2011 г. N 7677/11)

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

Исходя из вышеизложенного следует, что собственники помещений в многоквартирном доме, посредством решения общего собрания *самостоятельны* в выборе способа управления многоквартирным домом, при этом в любое время собственниками помещений может быть изменен выбранный ранее способ управления, при этом многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. 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.

Установлено, что на основании протокола общего собрания собственников № 22-01/15 от 22.01.2015 г., собственниками МКД № 2 по ул. Ново-Ямская г. Владимира принято решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭУ № 4» с 31 января 2015 года и выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖРЭП № 8».

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного Кодекса 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.

Таким образом, в соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке.

Поскольку вопрос о законности проведенного общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома и принятого по результатам такого собрания решения общего собрания собственников помещений, оформленного указанным протоколом, в судебном порядке не проверялся, протокол следует считать достоверным.

В силу п.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.

Статьей 39 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен п. п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно пункту 2 которых в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в частности, включаются: межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

Таким образом, исходя из требований ЖК РФ, ООО «ЖЭУ № 4» обязано было передать техническую документацию и иные, связанные с управлением таким домом, документы ООО «ЖРЭП №8».

Однако, по мнению заявителя, ООО «ЖЭУ № 4» в нарушение вышеуказанной нормы права не передало техническую документацию на спорный многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы ООО «ЖРЭП №8», в установленный законом срок.

В соответствии со ст. 4 Закона N 135-ФЗ 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 подпунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - 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.

Запрет на недобросовестную конкуренцию, установлен в статье 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе, введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей;

Следовательно, для квалификации действий в качестве недобросовестной конкуренции необходимо устанавливать все перечисленные в Законе N 135-ФЗ признаки, в частности: наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке и в пределах определенных географических границ (на определенной территории), а также наличие соперничества, состязательности между ними на данном рынке; при наличии конкурентных отношений **совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости**, направлены на приобретение преимуществ перед конкурентом, причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

В ходе рассмотрения дела, на обозрение Комиссии Владимирского УФАС России был представлен акт проверки № 464/01-02 от 30 марта 2015 г., составленный ГЖИ администрации Владимирской области по результатам проверки ООО «ЖЭУ № 4» на предмет соблюдения требований Жилищного кодекса РФ.

Согласно акта проверки № 464/01-02 от 30 марта 2015 г., каких-либо нарушений в действиях ООО «ЖЭУ № 4» в отношении спорного МКД, не выявлено.

Таким образом, в действиях ООО «ЖЭУ № 4», отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, часть. 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить производство по делу № К-197-02/2015 в связи с отсутствием в действиях ООО «ЖЭУ № 4» нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия. Дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия.

Председатель Комиссии

(-----)

Члены комиссии:

(-----)

(-----)