

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 04.04.2016

В полном объеме решение изготовлено 14.04.2016
12224/06-2015

Дело №

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии – в<...>., члены комиссии: <...>.,

рассмотрев материалы дела № 12224/06-2015, возбужденного по признакам нарушения товариществом собственников жилья «Левобережное», переименованным 27.07.2015 в товарищество собственников недвижимости «Левобережное» (далее - ТСЖ «Левобережное» или ТСН «Левобережное»), ОГРН 1027301576411, расположенным по адресу: 432072, г. Ульяновск, пр-т Авиастроителей, д. 10, кв. 161, 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, б-р Новосондецкий, д. 19, и иных связанных с управлением домом документов, - по заявлению товарищества собственников недвижимости «Новосондецкий 19» (далее - ТСН «Новосондецкий 19»), ОГРН 1157328001291,

при участии:

от ответчика по делу ТСН «Левобережное» - представитель не явился;

от заявителя ТСН «Новосондецкий 19» - представитель не явился,

УСТАНОВИЛА:

Ульяновским УФАС России приказом от 25.05.2015 № 113 возбуждено дело № 12224/06-2015 по признакам нарушения ТСЖ «Левобережное» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 26.05.2015 к участию в деле привлечены ответчик ТСЖ «Левобережное» и заявитель ТСН «Новосондецкий 19». Рассмотрение дела назначено на 16.06.2015.

Представитель ТСН «Новосондецкий 19» на заседании комиссии 16.06.2015 поддержал доводы, изложенные в заявлении товарищества.

В письменных пояснениях ТСЖ «Левобережное» (исх. № 119 от 11.06.2015, вх. № 4185 от 11.06.2015) и представителем товарищества на заседании комиссии 16.06.2015 сообщено, что требования ТСН «Новосондецкий 19» ТСЖ «Левобережное» считает необоснованными, а деятельность товарищества незаконной. Ст. 5.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного

кодекса Российской Федерации» установлен закрытый перечень способов выхода многоквартирного дома из состава товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ): реорганизация в форме разделения ТСЖ, реорганизация в форме выделения из ТСЖ и изменение способа управления на управляющую организацию или непосредственное управление. Кроме того, п. 1 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено создание только одного ТСЖ в одном многоквартирном доме. В многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19 уже создано ТСЖ «Левобережное», создание второго - ТСН «Новосондецкий 19» - не предусмотрено законодательством Российской Федерации. В адрес ТСЖ «Левобережное» не представлено документов, подтверждающих правомочность создания и полномочий ТСН «Новосондецкий 19», также в товарищество не поступили заявления о выходе из членов ТСЖ собственников помещений указанного многоквартирного дома.

От ТСЖ «Левобережное» в Ульяновское УФАС России поступило ходатайство о приостановлении производства по делу № 12224/06-2015 в связи принятием Арбитражным судом Ульяновской области (дело № А72-6590/2015) искового заявления ТСЖ «Левобережное» к ТСН «Новосондецкий 19» о признании незаконными управления многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19 и создания ТСН «Новосондецкий 19».

Определением от 16.06.2015 рассмотрение дела № 12224/06-2015 приостановлено до вступления в силу судебного акта по делу № А72-6590/2015.

27.07.2015 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Заволжскому району г. Ульяновска зарегистрирована смена наименования товарищества собственников жилья «Левобережное» в товарищество собственников недвижимости «Левобережное».

Арбитражный суд Ульяновской области решением от 04.09.2015 по делу № А72-6590/2015 в удовлетворении исковых требований ТСН «Левобережное» к ТСН «Новосондецкий 19» о признании незаконными управления многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19 и создания ТСН «Новосондецкий 19» отказал.

14.01.2016 Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд принял отказ ТСН «Левобережное» от исковых требований к ТСН «Новосондецкий 19», решение Арбитражного суда Ульяновской области от 04.09.2015 по делу № А72-6590/2015 отменил и прекратил производство по указанному делу (постановление от 15.01.2016 по делу № А72-6590/2015).

Определением от 16.02.2016 рассмотрение дела № 12224/06-2015 возобновлено и назначено на 04.03.2016.

Определением от 04.03.2016 рассмотрение дела отложено и назначено на 04.04.2016. ТСН «Левобережное» выдано предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. № 1241-06 от 09.03.2016).

Представитель ТСН «Новосондецкий 19» на заседание комиссии 04.04.2016 не явился. Определение от 04.03.2016 (исх. № 1240-06 от 10.03.2016), направленное ТСН

«Новосондецкий 19» заказным письмом с уведомлением № 43206894639233 от 11.03.2016, товариществом получено 12.03.2016.

Представитель ТСН «Левобережное» на заседание комиссии 04.04.2016 не явился.

Определение от 04.03.2016 (исх. № 1240-06 от 10.03.2016) и предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. № 1241-06 от 09.03.2016), направленные ТСН «Левобережное» заказным письмом с уведомлением № 43206894639226 от 11.03.2016, товариществом получены 12.03.2016. От ТСН «Левобережное» в Ульяновское УФАС России поступили документы (вх. № 1996 от 04.04.2016), свидетельствующие об исполнении ТСН «Левобережное» указанного предупреждения (копии документов о передаче многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19).

Исследовав материалы дела № 12224/06-2015, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ТСН «Левобережное», выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом, нарушения ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

Общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, было принято решение, оформленное протоколом № 1 от 26.02.2015, о выходе из членов ТСЖ «Левобережное» и создании ТСН «Новосондецкий 19». Собственники 25.03.2015 уведомили ТСЖ «Левобережное» о результатах проведенного 26.02.2015 общего собрания, а также о необходимости передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом созданному товариществу. Однако ТСЖ «Левобережное» не передало необходимую документацию по дому ТСН «Новосондецкий 19».

03.04.2015 ИФНС России по Заволжскому району г. Ульяновска зарегистрировано ТСН «Новосондецкий 19» (ОГРН 1157328001291) - для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, согласно ст.ст. 138 и 161 ЖК РФ.

ТСН «Левобережное» (ранее - ТСЖ «Левобережное»), образованное с объединением многоквартирных домов, расположенных в г. Ульяновске по адресам: пр-т Авиастроителей, 4 и 10; ул. Карбышева, 27; пр-т Академика Филатова, 16; ул. Врача Михайлова, 38а; б-р Киевский, 15, 17 и 19; б-р Новосондецкий, 19, зарегистрировано в качестве юридического лица 26.11.2002 Инспекцией МНС России по Заволжскому району г. Ульяновска (ОГРН 1027301576411).

Согласно уставу ТСН «Левобережное» является некоммерческой организацией, единственным видом экономической деятельности товарищества является управление эксплуатацией указанными многоквартирными домами. ТСН «Левобережное» вправе занимается хозяйственной деятельностью.

На запрос Ульяновского УФАС России (исх. № 2731-06 от 28.04.2015) ТСЖ «Левобережное» представило копию бухгалтерской (финансовой) отчетности

субъектов малого предпринимательства за 2014 год (исх. № 104 от 19.05.2015). Согласно отчету о финансовых результатах чистая прибыль ТСЖ «Левобережное» за 2014 год составила 483 тысячи рублей.

В соответствии с п. 5 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Таким образом, в силу п. 5 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» ТСЖ «Левобережное» (переименовано в ТСН «Левобережное») является хозяйствующим субъектом.

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. ТСН «Левобережное» и ТСН «Новосондецкий 19» являются конкурентами.

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 161 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.

26.02.2015 собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, провели общее собрание, на котором большинством голосов приняли решение о выходе собственников помещений указанного дома из состава ТСЖ «Левобережное» и создании ТСН «Новосондецкий 19». Данное решение оформлено протоколом № 1 от 26.02.2015.

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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19 (протокол № 1 от 26.02.2015), в судебном порядке не обжаловалось.

ТСН «Левобережное» обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с исковым заявлением о признании незаконным управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, ТСН «Новосондецкий 19» и о признании права ТСН «Левобережное» на управление указанным домом. Решением от 04.09.2015 по делу № А72-6590/2015 Арбитражный суд Ульяновской области в удовлетворении исковых требований ТСН «Левобережное» отказал. Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд принял отказ ТСН «Левобережное» от исковых требований к ТСН «Новосондецкий 19», решение Арбитражного суда Ульяновской области от 04.09.2015 по делу № А72-

6590/2015 отменил и прекратил производство по указанному делу (постановление от 15.01.2016 по делу № А72-6590/2015).

Таким образом, ТСН «Левобережное», как организация, осуществлявшая управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, обязано было передать за 30 дней ТСН «Новосондецкий 19» техническую документацию на указанный многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом. ТСН «Новосондецкий 19», в свою очередь, созданное решением общего собрания собственников дома по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, обязано было приступить к управлению указанным домам с момента регистрации (03.04.2015). Однако ТСН «Левобережное» в установленный ч. 10 ст. 162 ЖК РФ срок техническую и иную документацию на спорный 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 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.

ТСН «Новосондецкий 19» исх. б/н от 08.04.2015 (заявление направлено по почте заказным письмом № 43207285041925 от 08.04.2015) обратилось в ТСЖ «Левобережное» с просьбой передать имеющуюся документацию на дом,

расположенный по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19. Лишь в феврале 2016 года ТСН «Левобережное» осуществило действия, направленные на передачу ТСН «Новосондецкий 19» документации.

Согласно п. 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» (действовавшей до 05.01.2016) недобросовестная конкуренция не допускается.

Ст. 1 Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 05.01.2016 признана утратившей силу ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Федеральный закон «О защите конкуренции» дополнен гл. 2.1 «Недобросовестная конкуренция».

В соответствии со ст. 14.8 (гл. 2.1) Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

Недобросовестная конкуренция со стороны ТСН «Левобережное» выразилась в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом новой управляющей организации - ТСН «Новосондецкий 19». Указанные действия ТСН «Левобережное» создали необоснованные преимущества товариществу перед другими управляющими компаниями, добросовестно исполняющими требования ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Согласно ч. 7 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

ТСН «Левобережное» (вх. № 1996 от 04.04.2016) представило в Ульяновское УФАС России документы, подтверждающие передачу многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, а также свидетельствующие об исполнении предупреждения о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 7 статьи 39.1, 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 ТСН «Левобережное» по отказу от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, б-р Новосондецкий, д. 19, и иных связанных с управлением домом документов, а также в создании препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным домом, недобросовестной конкуренцией, нарушением статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с выполнением ТСН «Левобережное» предупреждения о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, рассмотрение дела № 12224/06-2015 прекратить.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>