

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Спасская, д. 8, г. Ульяновск, 432970, ГСП, тел.: 41-32-03

www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

Исх. №_3404 -06 от 26.05.2015

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 12.05.2015

В полном объеме решение изготовлено 26.05.2015
11690/06-2014

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: главный специалист-эксперт., ведущий специалист-эксперт.,

рассмотрев материалы дела № 11690/06-2014, возбужденного по признакам нарушения открытым акционерным обществом «Городская управляющая компания Засвияжского района» (далее - ОАО «ГУК Засвияжского района»), расположенным по адресу: 432026, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 36, части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»), выразившегося в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, и отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, - по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилкомсервис» (далее - ООО «УК «Жилкомсервис»),

УСТАНОВИЛА:

По заявлению ООО «УК «Жилкомсервис» Ульяновским УФАС России приказом от 25.12.2014 № 343 возбуждено дело № 11690/06-2014 по признакам нарушения ОАО «ГУК Засвияжского района» ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 26.12.2014 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ОАО «ГУК Засвияжского района» и заинтересованное лицо ООО «УК «Жилкомсервис». Рассмотрение дела назначено на 27.01.2015.

Определением от 27.01.2015 рассмотрение отложено и назначено на 04.03.2015.

Определением от 04.03.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 01.04.2015. Кроме того, определением от 04.03.2015 срок рассмотрения дела продлен до 26.05.2015.

Определением от 01.04.2015 рассмотрение дела отложено и назначено на 12.05.2015.

В ходе рассмотрения дела № 11690/06-2015 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

1. Представитель ООО «УК «Жилкомсервис» на заседаниях Комиссии 27.01.2015, 04.03.2015, 01.04.2015 и 12.05.2015 поддержал доводы, изложенные в заявлении общества, дополнительно, в том числе в письменных пояснениях (исх. № 38 от 29.04.2015, вх. № 3148 от 29.04.2015), сообщил, что до настоящего времени ОАО «ГУК Засвияжского района» документы выбранной управляющей компании не передало, уведомления ресурсоснабжающим организациям об исключении указанного дома из договоров снабжения не направило. Договоры с ресурсоснабжающими организациями ООО «УК «Жилстройсервис» не заключены, так как не расторгнуты договоры с ОАО «ГУК Засвияжского района». Главной государственной инспекцией регионального надзора Ульяновской области (далее - Госрегионнадзор Ульяновской области) проведена внеплановая документарная проверка протокола № 2 от 17.09.2014 общего собрания (в форме очного голосования) собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, реестра собственников, принявших участие в голосовании, и договора управления указанным многоквартирным домом от 01.11.2014, нарушений не выявлено. С 01.11.2014 ООО «УК «Жилкомсервис» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>. Представитель ООО «УК «Жилкомсервис» также отметил, что в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) правом на признание решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме незаконным наделяен суд, а не управляющая компания.

2. В письменных пояснениях ОАО «ГУК Засвияжского района» (исх. № 01-08-372 от 26.01.2015, вх. № 480 от 26.01.2015; исх. б/н от 15.04.2015, вх. № 3122 от 28.04.2015) и представителем общества на заседаниях Комиссии 27.01.2015, 04.03.2015, 01.04.2015 и 12.05.2015 сообщено, что ОАО «ГУК Засвияжского района» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>. Договоры с ресурсоснабжающими организациями по указанному многоквартирному дому с ОАО «ГУК Засвияжского района» не расторгнуты.

Поскольку внеочередное общее собрание собственников указанного многоквартирного дома проведено с нарушением ЖК РФ (в протоколе

неправильно указана общая площадь дома, не указан инициатор проведения собрания, к протоколу не приложены реестры голосования, не все собственники уведомлены о проведении собрания, в протоколе не указана конкретная дата расторжения договора управления с ОАО «ГУК Засвияжского района»), ОАО «ГУК Засвияжского района» не обязано передавать ООО «УК «Жилкомсервис» техническую документацию на указанный многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы. Кроме того, 15.01.2015 собственники многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...> на общем внеочередном собрании (в форме очного голосования) решили протокол общего собрания № 2 от 17.09.2014 признать недействительным.

Исследовав материалы дела № 11690/06-2014, заслушав пояснения представителей ООО «УК «Жилкомсервис» и ОАО «ГУК Засвияжского района», Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ОАО «ГУК Засвияжского района», выразившихся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступило заявление ООО «УК «Жилкомсервис» (исх. № 17 от 03.12.2014, вх. № 10205 от 03.12.2014; исх. № 28 от 15.12.2014, вх. № 10582 от 15.12.2014) на действия ОАО «ГУК Засвияжского района», выразившиеся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минаева, д. 5, и отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов. Как следует из заявления ООО «УК «Жилкомсервис», ОАО «ГУК Засвияжского района» оказывало услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>.

17.09.2014 общим собранием собственников указанного многоквартирного дома было принято решение о выборе новой управляющей компании - ООО «УК «Жилкомсервис».

20.10.2014 ООО «УК «Жилкомсервис» направило в адрес ОАО «ГУК Засвияжского района» (вх. от 24.10.2014) протокол общего собрания собственников дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...> (№ 2 от 17.09.2014) с просьбой расторгнуть с 01.11.2014 договоры с ресурсоснабжающими организациями.

11.11.2014 ООО «УК «Жилкомсервис» направило в адрес ОАО «ГУК Засвияжского района» (вх. от 11.11.2014) требование о передаче в срочном порядке технической и иной документации на дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>. С октября 2014 года ОАО «ГУК Засвияжского района» не передало необходимую документацию по дому ООО «УК «Жилкомсервис».

ОАО «ГУК Засвияжского района» (ОГРН 1067327027899) зарегистрировано в качестве юридического лица 24.10.2006 ИФНС России по Засвияжскому району г. Ульяновска. Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000056 от 20.04.2015.

03.09.2014 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска зарегистрировано ООО «УК «Жилкомсервис» (ОГРН 1147325005233), которое также осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами. Лицензия на управление многоквартирными домами по состоянию на 12.05.2015 обществом не получена.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

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 в 2014 году и до 1 мая 2015 года осуществляли более 30 хозяйствующих субъектов, в том числе ОАО «ГУК Засвияжского района» и ООО «УК «Жилкомсервис».

ОАО «ГУК Засвияжского района» и ООО «УК «Жилкомсервис» в 2014 году и до 01.05.2015 являлись конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Ульяновске.

Согласно ст. 44 и ч. 1 ст. 162 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.ч. 3 и 9 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ 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 ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу ч. 3 ст. 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (ч. 2 ст. 453 ГК РФ).

Из протокола № 2 от 17.09.2014 общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договора управления многоквартирным домом с ОАО «ГУК Засвияжского района», о выборе новой управляющей организации.

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.

24.10.2014 ОАО «ГУК Засвияжского района» получило протокол общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...> с решением о прекращении договора управления домом.

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.

Таким образом, ОАО «ГУК Засвияжского района», как организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, расположенным по

адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, обязано было передать в течение тридцати дней ООО «УК «Жилкомсервис» техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом. ООО «УК «Жилкомсервис», в свою очередь, в соответствии с решением общего собрания собственников дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, оформленным протоколом № 2 от 17.09.2014, обязано было заключить договоры управления и приступить к управлению указанным домом.

Во исполнение решения собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, ООО «УК «Жилкомсервис» заключило с 01.11.2014 договоры с собственниками помещений указанного дома (с собственниками помещений: № 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 42, 49, 50, 52, 55, 60, 67, 70, 71, 76, 79, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 94, 95, 96 и 97).

ОАО «ГУК Засвияжского района» в соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ техническую и иную документацию на указанный дом ООО «УК «Жилкомсервис» не передало.

ООО «УК «Жилкомсервис» исх. № 14 от 11.11.2014 обратилось в ОАО «ГУК Засвияжского района» с просьбой передать имеющуюся документацию на дом по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>. ОАО «ГУК Засвияжского района» отказало ООО «УК «Жилкомсервис» в передаче документов ссылаясь на нарушение требований ЖК РФ при проведении общего собрания.

01.04.2015 Засвияжским районным судом г. Ульяновска вынесено решение по делу № 2-1104/2015 - решение общего собрания собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, признано законным.

Кроме того, Госрегионалнадзором Ульяновской области проведена проверка протокола № 2 от 17.09.2014 общего собрания (в форме очного голосования) собственников многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, реестра собственников, принявших участие в голосовании, и договора управления указанным многоквартирным домом от 01.11.2014, в ходе проверки нарушений не выявлено.

В соответствии с 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 ОАО «ГУК Засвияжского района» выразилась в создании препятствий хозяйствующему субъекту (конкуренту) в осуществлении управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>. Указанные действия ОАО «ГУК

Засвияжского района» создали ООО «УК «Жилкомсервис» препятствия в осуществлении управления домом, а также существенным образом негативно повлияли на деловую репутацию ООО «УК «Жилкомсервис».

Собственниками помещений многоквартирного дома 15.01.2015 проведено внеочередное общее собрание, на котором принято решение о выборе способа управления управляющей компанией - ОАО «ГУК Засвияжского района».

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 ОАО «ГУК Засвияжского района» по созданию препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Минина, д. <...>, и отказу от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, недобросовестной конкуренцией, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации не выдавать.
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