

РЕШЕНИЕ по делу №А-49/14-15

Резолютивная часть объявлена 13.05.2015

г. Уфа, ул. Пушкина,

95.

В полном объеме решение изготовлено 15.05.2015

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

<...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Члены комиссии:

<...> – начальник отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

<...> – ведущий специалист – эксперт отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства № А-49/14-15, возбужденное в отношении ООО «Башжилиндустрія» (453103, г.Стерлитамак, ул. Николаева, 120) по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии:

представителя заявителя – ООО «ЖКХ-Сервис» - <...> (доверенность от 12.05.2015 № б/н),

в отсутствие представителя ответчика, уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Управление) поступило заявление ООО «ЖКХ-Сервис» от 05.03.2015 вх. №2851 на действия ООО «Башжилиндустрія», выразившиеся в отказе от передачи технической документации и распространении не соответствующей действительности и порочащей деловую репутацию ООО «ЖКХ-Сервис»

информации.

Согласно заявлению ООО «ЖКХ-Сервис» в августе 2014 года на общих собраниях собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных в г.Стерлитамак по адресам: ул. Карла Либкнехта, д. 2, д. 4б, 4в, 8, 10, 10а, 12, 16, 16а; ул. Розы Люксембург, 1а, 1б, 1в, 1г, 3, принято решение о выборе новой управляющей компании – ООО «ЖКХ-Сервис» и заключены договоры управления указанными многоквартирными домами с ООО «ЖКХ-Сервис». ООО «ЖКХ-Сервис» обязано было приступить к управлению многоквартирными домами с 01.09.2014, в связи с чем, 15.08.2014 собственниками жилых помещений указанных многоквартирных домов была уведовлена прежняя управляющая компания - ООО «Башжилиндустрія» об избрании новой управляющей компании и необходимости передачи технической документации на указанные многоквартирные дома. Вместе с тем, ООО «Башжилиндустрія» отказывается от обязанности по передаче технической документации. Кроме того, ООО «Башжилиндустрія» распространены листовки, порочащие деловую репутацию ООО «ЖКХ-Сервис».

На основании изложенного, ООО «ЖКХ-Сервис» считает, что в действиях ООО «Башжилиндустрія» имеются признаки нарушения ч. 1 ст. 14 Закона о защите конкуренции.

08.05.2015 ООО «Башжилиндустрія» представило письменные пояснения, в которых также указало, что передача технической документации в отношении указанных многоквартирных домов во вновь избранную управляющую компанию не осуществлялась в связи с утерей технической документации.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

Согласно протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в г.Стерлитамак по адресам: ул. Карла Либкнехта, д. 2, д. 4б, 4в, 8, 10, 10а, 12, 16, 16а; ул. Розы Люксембург, 1а, 1б, 1в, 1г, 3 (далее – многоквартирные дома) (протоколы от 01.08.2014, 02.08.2014, 03.08.2014, 04.08.2014, 05.08.2014, 07.08.2014), представленных ООО «ЖКХ-Сервис», повестка дня включала, в том числе, вопрос № 3: выбор управляющей организации. Согласно указанным протоколам выбрана управляющая организация – ООО «ЖКХ-Сервис» и заключены договоры управления с ООО «ЖКХ-Сервис».

Между ООО «ЖКХ-Сервис» и собственниками жилых помещений многоквартирных домов заключены договоры управления многоквартирными домами от 01.09.2014, 16.09.2014, 25.09.2014, 26.09.2014, 29.09.2014, 30.09.2014, 03.10.2014.

Согласно п. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно представленным документам собственники помещений в многоквартирных домах воспользовались правом на выбор новой управляющей организации и таким образом на отказ от исполнения договора с ООО

«Башжилиндустрія», выразив соответствующую волю путем принятия решения на общих собраниях собственников помещений.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны - собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

Согласно Постановлению Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.07.2010 №1027/10 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.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно ч.8.1 и ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

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.

Поскольку договорные правоотношения по управлению многоквартирными домами возникли между собственниками помещений и ООО «Башжилиндустрія», заявление о выборе иной управляющей компании и таким образом об отказе от исполнения соответствующего договора управления с ООО «Башжилиндустрія», заключении договора управления с новой управляющей компанией сделано собственниками помещений как стороной такого договора.

Таким образом, в соответствии с положениями ч. 8, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, ч. 3 ст. 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации договоры управления многоквартирными домами между собственниками жилых помещений многоквартирных домов и ООО «Башжилиндустрія» являются расторгнутыми.

В соответствии с 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.

В соответствии с п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица, то есть - ООО «Башкилиндустрія». Указанный вывод также подтверждается Постановлением Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09.

Собственники помещений многоквартирных домов 15.08.2014, 22.08.2014, 27.08.2014 направили в адрес ООО «Башкилиндустрія» письма с просьбой передать всю техническую документацию на многоквартирные дома, все материальные ценности и оборудование, принадлежащие собственникам помещений многоквартирных домов, в связи с переходом многоквартирных домов в управление ООО «ЖКХ-Сервис» с 01.09.2014.

ООО «ЖКХ-Сервис» также направило в адрес ООО «Башкилиндустрія» письма от 15.08.2014 № 7/8, от 17.08.2014 № 10/8 с просьбой передать всю техническую документацию на многоквартирные дома, все материальные ценности и оборудование, принадлежащие собственникам помещений многоквартирных домов.

ООО «Башкилиндустрія» техническую документацию на многоквартирные дома и функции управления многоквартирными домами во вновь избранную управляющую организацию не передало.

Вместе с тем, нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию.

ООО «ЖКХ-Сервис» в материалы дела представлена листовка, в соответствии с которой ООО «Башкилиндустрія» информирует о том, что у ООО «ЖКХ-Сервис» отсутствуют договоры с ресурсоснабжающими организациями (услуги по водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению, вывоз ТБО); руководителем ООО «ЖКХ-Сервис» является бывший генеральный директор ООО «Башкилиндустрія» - <...>, который привел организацию к банкротству и был отстранен судом от занимаемой должности.

Вместе с тем, согласно п. 6 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, к заявке исполнителя о заключении договора ресурсоснабжения, направляемой в ресурсоснабжающую организацию, прилагаются, в том числе, документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (жилого дома) в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; документы об установке и приеме в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такого прибора учета); документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, а также об общей площади помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, согласно действующему законодательству у управляющей компании, не располагающей технической документацией на многоквартирные дома, отсутствует возможность заключить договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

Кроме того, согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц директором ООО «ЖКХ-Сервис» является <...>, дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи, содержащей указанные сведения – 22.09.2014.

В соответствии с п. 7 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.02.2005 №3 порочащими являются сведения, содержащие утверждения о нарушении гражданином или юридическим лицом действующего законодательства, совершении нечестного поступка, неправильном, неэтичном поведении в личной, общественной или политической жизни, недобросовестности при осуществлении производственно-хозяйственной и предпринимательской деятельности, нарушении деловой этики или обычаев делового оборота, которые умаляют честь и достоинство гражданина или деловую репутацию гражданина либо юридического лица.

Текст указанной листовки содержит негативную оценку деятельности ООО «ЖКХ-Сервис», утверждения о недобросовестности ООО «ЖКХ-Сервис» при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности, не содержит конкретную достоверную информацию о деятельности ООО «ЖКХ-Сервис», что умаляет деловую репутацию ООО «ЖКХ-Сервис» и выражает намерение ООО «Башкилиндустрія» распространить сведения, которые могут причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации ООО «ЖКХ-Сервис».

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В связи с тем, что распространение информации является одним из действенных способов привлечения потребителей, каждый субъект обязан иметь доказательства своих утверждений, что является необходимым условием нормального функционирования рынка.

Согласно запросу информации Управления от 16.03.2015 исх.№8/2830 ООО «Башжилиндустрія», а также определения о назначении дела № А-49/14-15 о нарушении Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» к рассмотрению от 03.04.2015, определения об отложении рассмотрения дела № А-49/14-15 о нарушении антимонопольного законодательства от 22.04.2015 у ООО «Башжилиндустрія», как у лица, распространившего информацию, запрошены документы, подтверждающие соответствие действительности сведений, способных нанести ущерб ООО «ЖКХ-Сервис»:

– о том, что у ООО «ЖКХ-Сервис» отсутствуют договоры с ресурсоснабжающими организациями (услуги по водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению, вывоз ТБО).

- о том, что руководителем ООО «ЖКХ-Сервис» является бывший генеральный директор ООО «Башжилиндустріи», который привел организацию к банкротству и был отстранен судом от занимаемой должности.

Письмом от 08.05.2015 вх.№ 6207 факт распространения ООО «Башжилиндустрія» указанной информации не опровергнут, документы, подтверждающие соответствие действительности указанных сведений, не представлены.

Письмом от 13.05.2015 № 10/5 ООО «ЖКХ-Сервис» представлена справка, в соответствии с которой убытки вследствие указанной деятельности ООО «Башжилиндустрія» по жилищно-эксплуатационному участку «Шахтау» за период сентябрь 2014 года - апрель 2015 года составили 2 781 333,78 рублей, в том числе, за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, электроснабжение) – 801 131,35 рублей.

ООО «ЖКХ-Сервис» и ООО «Башжилиндустрія», осуществляют деятельность на товарном рынке по управлению эксплуатацией жилого фонда города Стерлитамак Республики Башкортостан и являются на данном рынке конкурентами.

Действия ООО «Башжилиндустрія», выразившиеся в неисполнении обязанностей по передаче технической документации на многоквартирные дома, отвечают признакам недобросовестной конкуренции, поскольку направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат императивным нормам жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации, обычаям делового оборота, причиняют убытки новой управляющей организации - ООО «ЖКХ-Сервис» - конкуренту, наносят вред деловой репутации управляющей компании как ненадлежащему исполнителю.

В соответствии с п. 7 ст. 4 Закона 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.

При этом 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 добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (п. 9 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно ч. 1 ст. 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе, распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

На основании изложенного, действия ООО «Башжилиндустрія», выразившиеся в отказе от передачи технической документации на многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов управляющей организации – ООО «ЖКХ-Сервис», а также в распространении ложных сведений, которые причинили убытки ООО «ЖКХ-Сервис», нанесли ущерб деловой репутации ООО «ЖКХ-Сервис», не позволяют ООО «ЖКХ-Сервис» приступить в полном объеме к управлению многоквартирными домами, являются недобросовестной конкуренцией и нарушают запрет, установленный частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.ч. 1 - 4 ст. 41, ч.1 ст. 49, ст. 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Башкортостанского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Башжилиндустрія» (453103, г. Стерлитамак, ул. Николаева, 120) нарушившим ч. 1 ст. 14 Закона о защите конкуренции в части осуществления действий по недобросовестной конкуренции, выразившейся в отказе от передачи технической документации на многоквартирные дома и иных связанных с управлением домами документов управляющей организации – ООО «ЖКХ-Сервис», а также в распространении ложных сведений, которые причинили убытки ООО «ЖКХ-Сервис», нанесли ущерб деловой репутации ООО «ЖКХ-Сервис», не позволяют ООО «ЖКХ-Сервис» приступить в полном объеме к управлению многоквартирными домами.

2. Выдать ООО «Башжилиндустрія» (453103, г. Стерлитамак, ул. Николаева, 120) предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

Председатель комиссии

<...>

<...>

Члены комиссии

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в

Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.