

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160000, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, тел.: (8172) 72-46-64, факс: (8172) 72-46-64

e-mail: fo35@fas.gov.ru, <http://vologda.fas.gov.ru>

_____ № _____

ООО «Управляющая компания «РЭС-12»

Юридический адрес: 160002,
г. Вологда, ул. Гагарина, д. 82

160000, г. Вологда,
ул. Ленинградская, д. 12

ООО «Мой дом»

Юридический адрес: 160032, г.
Вологда, Переулок Технический д.56

160032, г. Вологда, ул. Воркутинская, д.17, оф.1

РЕШЕНИЕ № 298-14АМЗ/14

Резолютивная часть решения оглашена 27 марта 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 06 апреля 2015 года.
Вологда

г.

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Щепелин В.П. – заместитель руководителя Управления - председатель Комиссии;

Члены комиссии:

Власов А.А. – начальник отдела антимонопольного и рекламного контроля Управления;

Галанина О.В. - государственный инспектор отдела антимонопольного и рекламного контроля Управления;

Есина Е.М. – специалист 1 разряда отдела антимонопольного и рекламного контроля - член Комиссии;

рассмотрев дело № 298-14АМЗ/14 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «РЭС-12» (ОГРН 1063525103091, ИНН 3525167703) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Вологодского УФАС России (далее- Управление) 23.10.2014 г. поступило заявление от общества с ограниченной ответственностью «Мой Дом» (далее – Заявитель) об осуществлении со стороны общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭС-12» (далее – ООО «УК «РЭС-12», Общество) недобросовестной конкуренции, выразившейся в уклонении от передачи технической и иной документации по управлению многоквартирным домом по ул. Воркутинская дом № 16-а в г. Вологде.

В соответствии с приказом Управления № 17 от 22.01.2015 г. в отношении Ответчика возбуждено дело № 298-14АМЗ/14 по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В обоснование своих доводов Заявитель в заявлении и на заседании Комиссии пояснил, что решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 16-а по ул. Воркутинская в г. Вологде от 28 февраля 2014 г., принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «УК «РЭС-12», и в качестве новой управляющей организации выбрано ООО «Мой Дом». В связи со сменой управляющей компании в адрес Общества были

направлены копия протокола общего собрания собственников, а также уведомление о необходимости передачи технической и иной документации на дом ООО «Мой Дом». В соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации передача указанных документов должна состояться в течение 30 дней. Вместе с тем, Общество уклонялось от передачи указанных документов и тем самым создало препятствие ООО «Мой Дом» в полном объеме осуществлять деятельность по оказанию услуг управления многоквартирным жилым домом.

На заседании Комиссии, представитель ООО «УК «РЭС-12» пояснил, что собственниками помещения указанного дома, в качестве новой управляющей компанией было выбрано ООО «Мой Дом». В адрес ООО «УК «РЭС-12» было направлено уведомление от 30.06.2014 г. о расторжении договора управления с Обществом и выборе ООО «МОЙ ДОМ», в качестве новой управляющей организации. К данному уведомлению был приложен протокол общего собрания от 28 февраля 2014 года. Однако, ООО «УК «РЭС-12» ознакомившись с уведомлением и протоколом, в передаче технической и иной документации на дом, отказалось по следующим основаниям.

Общее собрание состоялось 23.02.2014 года и выбрана новая управляющая компания ООО «Мой Дом» (ИНН 3525299146), а уведомление в адрес Общества было направлено от организации ООО «МОЙ ДОМ» (ИНН 3525320341), которое согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) зарегистрирована 28.02.2014 г., то есть на момент проведения общего собрания не существовало. Таким образом, по мнению ООО «УК «РЭС-12» уведомление было направлено ненадлежащим лицом.

Позже в адрес ООО «УК «РЭС-12» направлено уведомление от ООО «Мой Дом» 16.10.2014 г., с просьбой передать вновь избранной управляющей компании техническую и иную документацию на дом. Данное уведомление было отправлено уже от организации ООО «Мой Дом» (ИНН 3525299146), зарегистрированной 23.04.2013 г. Данное уведомление было признано Обществом нецелесообразным, так как состоялось новое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Вологда, ул. Воркутинская, дом №16-а и согласно протоколу от 27 ноября 2014 г. и в качестве управляющей организации вновь выбрана ООО «УК «РЭС-12».

Таким образом, указанные документы были не переданы, в связи с ненадлежащим уведомлением ООО «УК «РЭС-12» и в связи с избранием Общества в качестве управляющей компании данного дома.

Исследовав представленные сторонами доказательства, заслушав пояснения сторон, Комиссия Вологодского УФАС считает доводы ООО «Мой Дом» неподлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 4 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. Часть 1

статьи 14 вышеуказанного Закона содержит запрет на недобросовестную конкуренцию.

При этом под самой конкуренции 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.

Согласно установленным Законом нормам конкурентами могут являться участники гражданского оборота, обладающие статусом хозяйствующих субъектов и реализующие на одном товарном рынке определенный товар.

Управлением проведен анализ деятельности Общества и Предприятия в целях выявления между ними конкурентных отношений. По результатам данного анализа согласно данным аналитического отчета № 2 от 22.01.2015 г. установлено, что указанные хозяйствующие субъекты осуществляют в границах г. Вологды Вологодской области один вид деятельности – управление многоквартирными жилыми домами, а потому являются конкурентами на рынке оказания услуг управления многоквартирными домами в городе Вологде.

Одним из способов управления многоквартирным жилым домом (далее – МКД) является управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – далее ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ предусматривается, что способ управления МКД 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 МКД.

Как следует из части 9 статьи 161 ЖК РФ, МКД может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством. Статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором.

Части 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ предусматривают случаи, когда собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. Пункт 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.

Комиссией Вологодского УФАС установлено, что согласно выписке из ЕГРЮЛ, существует ООО «Мой Дом» (ИНН 3525299146), зарегистрированный 23.04.2013 г. и ООО «МОЙ ДОМ» (ИНН 3525320341), зарегистрированный 28.02.2015 года.

Из материалов дела следует, что согласно протоколу от 28 февраля 2014 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Вологда, улица Воркутинская, дом 16-а, проведенного в заочной форме, собственниками приняты решения о расторжении договора управления с ООО «УК «РЭС-12» и выборе в качестве управляющей организации ООО «Мой Дом» с 01.03.2014 г.

Таким образом, собственники многоквартирного дома по адресу: г. Вологда, улица Воркутинская, дом 16-а, реализовали, предоставленное им законом право на отказ от договора управления многоквартирным домом и избрания новой управляющей организации.

В соответствии с актом, составленном Государственной жилищной инспекцией Вологодской области, на основании проведенной 24.04.-06.05.2014 года проверки ООО «Мой Дом», нарушений законодательства при организации и проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 16-а по ул. Воркутинской в г. Вологде по вопросу выбора управляющей организации ООО «Мой Дом» не выявлено.

Решением Вологодского городского суда Вологодской области от 10.09.2014 года, по заявлению, собственника жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Вологда, ул. Воркутинская, д. № 16-а, о признании недействительным решения общего собрания указанного дома от 28.02.2014 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила № 416).

Согласно пункту 18 данных Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления,

уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес.

Частью 10 статьи 162 ЖК РФ установлено, что 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 в том числе вновь выбранной управляющей организации.

Согласно материалам дела, в адрес ООО «УК «РЭС-12» было направлено уведомление от 30.06.2014 г. № 30.06.д о расторжении договора управления с Обществом и выборе ООО «МОЙ ДОМ», в качестве новой управляющей организации. К данному уведомлению был приложен протокол общего собрания от 28 февраля 2014 года. Однако из содержания протокола следует, что в качестве новой управляющей компании было выбрана организация ООО «Мой Дом», а уведомление поступило от другой организации ООО «МОЙ ДОМ», которая зарегистрирована 28.03.2014 г., то есть на момент проведения общего собрания, которое состоялось 23.02.2014 г., указанная организация не существовала.

Отсюда следует, что уведомление от 30.06.2014 г. № 30.06.д направлено с нарушением п. 18 Правил №416.

Позже в адрес ООО «УК «РЭС-12» поступило уведомление от ООО «Мой Дом» 16.10.2014 г., с просьбой передать вновь избранной управляющей компании техническую и иную документацию на дом. Данное уведомление было отправлено от ООО «Мой Дом» (ИНН 3525299146), которое собственники помещения указанного дома выбрали в качестве новой управляющей организации. Отсюда следует, что это первое надлежащее уведомление от ООО «Мой Дом» о смене управляющей организации, направленное в адрес ООО «УК «РЭС-12».

Таким образом, ООО «Мой Дом», своими действиями ввело в заблуждение ООО «УК «РЭС-12», относительно лица, которому необходимо передать техническую и иную документацию на дом, на основании этого указанные документы были не переданы.

Согласно п. 19 Правил №416, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая подобное уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, техническую документацию на МКД, иные документы, связанные с управлением МКД, а также сведения, указанные в [подпункте "б" пункта 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) ЖК РФ.

Однако установлено, что 27 октября 2014 года, состоялось новое общее собрание собственников помещения многоквартирного жилого дома № 16-а по ул. Воркутинская в г. Вологде, по итогам которого новой управляющей компанией выбрана вновь ООО «УК «РЭС-12».

На основании изложенного, Комиссия Вологодского УФАС приходит к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях ООО «УК «РЭС-12» признаков нарушения части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48 частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 298-14АМЗ/14 в связи с отсутствием нарушения требований части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях ООО «УК «РЭС-12», выразившейся в уклонении от передачи технической и иной документации по управлению многоквартирным домом по № 16-а по ул. Воркутинская в г. Вологде.

Председатель Комиссии

В.П. Щепелин

Члены Комиссии:

А.А. Власов

О.В. Галанина

Е.М. Есина

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

