

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «10» февраля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «24» февраля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

<...>;

при участии со стороны:

- ООО «Управляющая организация «Авангард-1»:

<...> – представителя по доверенности от 09.01.2014 г.,

- ООО «Управляющая компания «Феникс»:

<...> – представителя по доверенности от 10.02.2014 г.,

- со стороны Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее - Управление Госжилстройтехинспекции Пензенской области):

<...> – представителя по доверенности от 10.02.2014 г.,

- <...>, проживающей по адресу: <...> (председателя многоквартирного дома),

- <...> – представителя <...> по доверенности от 16.11.2013 г. 58АА 0632269,

рассмотрев дело № 2-03/01-2014 по признакам нарушения ООО «Управляющая организация «Авангард-1» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

установила:

В Пензенское УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания «Феникс» (ИНН 5835102611, КПП 583501001, г. Пенза, проспект Строителей, д. 72) (далее – ООО «УК «Феникс») на действия ООО «Управляющая организация «Авангард-1» (ИНН 5836627509, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34) (далее – ООО «УО «Авангард-1»), выразившиеся в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А, и отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом.

По результатам рассмотрения указанной информации в действиях ООО «УО «Авангард-1» установлены признаки нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Приказом от 13.01.2014 № 3 Пензенским УФАС России возбуждено дело № 2-03/01-2014 по признакам нарушения ООО «УО «Авангард-1» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившегося в недобросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в результате отказа от передачи технической документации ООО «УК «Феникс» на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А.

Определением от 17.01.2014 дело № 2-03/01-2014 назначено к рассмотрению на 10.02.2014.

На заседании Комиссии представитель ООО «УК «Феникс» поддержал свои доводы, изложенные в заявлении. Дополнив при этом, что ни на один запрос ООО «УК «Феникс» от ООО «УО «Авангард-1» ответа не последовало.

Представитель ООО «УО «Авангард-1» пояснил, что представленный собственниками помещений в многоквартирном доме протокол общего собрания, проведенного в форме заочного голосования, не соответствует действующему законодательству.

Представитель <...> указал, что со стороны ООО «УК «Феникс» и собственников помещений в многоквартирном доме были соблюдены все нормы жилищного законодательства. Между тем ООО «УО «Авангард-1» не принимая во внимание установленный законодательством порядок, отказывает в предоставлении технической документации.

Представитель Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области поддержал свою позицию, изложенную в письменных пояснениях. Дополнив при этом, что действующим законодательством предусмотрено, что способ управления может быть выбран в любой момент по решению собственников помещений в многоквартирном доме, также как и выбор иной управляющей организации.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, а также лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых обстоятельствах, Комиссия пришла к следующему.

В ходе рассмотрения материалов дела установлено, что ООО «УО «Авангард-1» и ООО «УК «Феникс» являются хозяйствующими субъектами, которые осуществляют предпринимательскую деятельность на рынке услуг управления многоквартирными домами на территории г. Пензы.

Согласно Выпискам из единого государственного реестра юридических лиц основным видом экономической деятельности ООО «УО «Авангард-1» и ООО «УК «Феникс» является управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32).

Аналогичный вид экономической деятельности на территории г. Пензы осуществляет ряд хозяйствующих субъектов, в том числе ООО «Управляющая компания «Комфорт-Девелог», «Управляющая компания «Перспектива+», ООО «Управляющая компания «Наш Дом», ООО «Управляющая компания «Твой дом» и другие.

Таким образом, ООО «УО «Авангард-1», ООО «УК «Феникс» и иные хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными

домами, являются конкурирующими субъектами на территории г. Пензы.

Из представленных материалов следует, что ООО «УО «Авангард-1» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А, на основании договора управления многоквартирным домом.

17.10.2013 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования принято решение об отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом с ООО «УО «Авангард-1» по причине его не выполнения и выборе новой управляющей организации ООО «УК «Феникс», что было отражено в протоколе №1.

22.10.2013 Г <...> (председатель многоквартирного дома) направила в ООО «УО «Авангард-1» (вход. № 1080/А от 22.10.2013) уведомление об отказе от исполнения договора управления и выборе новой управляющей организации ООО «УК «Феникс». Также Г <...> просила уведомить ее и ООО «УК «Феникс» о дате, времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом.

Письмом от 30.10.2013 № 9 ООО «УК «Феникс» запросило у ООО «УО «Авангард-1» (вход. № 1547 от 31.10.2013) техническую документацию на многоквартирный дом.

08.11.2013 ООО «УО «Авангард-1» сообщило Г <...>, что представленный протокол общего собрания собственников помещений не соответствует действующему законодательству. А также просили предоставить в управляющую организацию протокол общего собрания, проведенного в форме очного голосования и оригиналы решений собственников помещений многоквартирного дома с целью проверки точного подсчета голосов. Аналогичный ответ был направлен 26.11.2013 в ООО «УК «Феникс».

22.11.2013 Г <...> повторно проинформировала ООО «УО «Авангард-1» о необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом ООО «УК «Феникс» при этом указав, что предоставление оригиналов решений собственников помещений многоквартирного дома невозможно.

Ответа на данное обращение Г <...>., либо иных действий со стороны ООО «УО «Авангард-1» не последовало.

16.01.2014 ООО «УО «Авангард-1» было проинформировано Г <...> о технической ошибке, выявленной в протоколе № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а именно о дате составления протокола. Данная информация была доведена до ООО «УО «Авангард-1» 20.01.2014, о чем свидетельствует представленное в материалах дела почтовое уведомление.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – 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 части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает, что 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.

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ (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.

Раздел 7 договора управления с ООО «УО «Авангард-1» предусматривает порядок расторжения договора, а именно:

п.7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

п.7.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, без предварительного уведомления;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

п. 7.3 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 помещений в таком доме.

Кроме того, действующим законодательством (часть 10 статьи 162 ЖК РФ) также предусмотрено, 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 вновь выбранной управляющей организации.

Уведомление о расторжении договора управления ООО «УО «Авангард-1» от собственников помещений многоквартирного дома получило 22.10.2013. Таким образом, датой расторжения договора считается 22.11.2013.

Между тем, по состоянию на 22.11.2013 ООО «УО «Авангард-1» продолжало вести работу, связанную с управлением многоквартирным домом. Данная информация подтверждается представленными в материалах дела квитанциями за жилищные и коммунальные услуги, выставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме, за ноябрь, декабрь 2013 г.

В своих пояснениях от 12.12.2013 ООО «УО «Авангард-1», объясняя отказ в передаче технической документации на многоквартирный дом ООО «УК «Феникс», ссылается на недействительность протокола общего собрания собственников помещений, представленного последним.

В соответствии с ЖК РФ управляющая компания не наделена полномочиями на признание протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома недействительными, а также не наделена правом на обжалование решения общего собрания собственников помещений жилого дома (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

Из материалов дела следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А, было проведено общее собрание в форме заочного голосования.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Согласно части 6 статьи 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.

Частью 1 статьи 47 ЖК РФ установлено в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В материалы дела представлены документы, свидетельствующие о том, что 31.08.2013 при проведении собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования по вопросу отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом с ООО «УК «Авангард-1» и выборе в качестве новой управляющей организации ООО «УК «Феникс», кворум для принятия соответствующего решения не набрался. Голосование не состоялось, в связи с чем было рекомендовано провести собрание в форме заочного голосования.

По результатам проведения собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания в форме заочного голосования был оформлен протокол от 17.01.2013

№ 1. Согласно данному протоколу общего собрания в голосовании приняли участие 2868,10 голосов, что составляет 68,87 % от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, то есть собрание состоялось при наличии кворума.

Позиция Прокуратуры Ленинского района г. Пензы, изложенная в письме от 11.12.2013 № 2212ж-2013, не может являться доказательством нелегитимности вышеуказанного протокола в связи с тем, что данный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был. Доказательств, подтверждающих обратное, в антимонопольный орган не представлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований, в том числе к использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах относится к сфере деятельности уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Исполнительным органом государственной власти Пензенской области,

уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор, является Управление Госжилстройтехинспекции Пензенской области (пункт 1.1 Положения об Управлении государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, утв. Постановлением Правительства Пензенской области от 24.03.2011 № 167-пП).

В соответствии с пунктом 4.2.6. названного Положения Управление Госжилстройтехинспекции Пензенской области имеет право обращаться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, на территории Пензенской области исполнительным органом, наделенным правом обжалования решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, является Управление Госжилстройтехинспекции Пензенской области.

Согласно письменным пояснениям Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 29.01.2014 № 1-6/6-44 сведений об обжаловании решения собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А, оформленного протоколом общего собрания от 17.10.2013 № 1, проведенного в форме заочного голосования в Управлении не имеется.

На заседании Комиссии представитель Управления Госжилстройтехинспекции Пензенской области указал, что действующим законодательством предусмотрено признание решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным только по решению суда. В связи с тем, что рассматриваемое решение оспорено в судебном порядке не было, соответственно основания для его отмены в настоящий момент отсутствуют.

Таким образом, у ООО «УО «Авангард-1» отсутствовали основания считать выбор собственников помещений в многоквартирном доме иной управляющей организации, осуществленным с нарушением порядка, установленного жилищным законодательством и условиями договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «УО «Авангард-1».

ООО «УО «Авангард-1» в свою очередь не исполняет нормы действующего законодательства и условия, предусмотренные договором управления, в части передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с его управлением, нарушая тем самым законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добросовестности, разумности и справедливости.

Действия ООО «УО «Авангард-1», выразившиеся в отказе в передаче технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации, направлены на получение необоснованных преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением Общества, и создания препятствий в осуществлении деятельности ООО «УК «Феникс».

Действия ООО «УО «Авангард-1» могут причинить убытки ООО «УК «Феникс», в связи с тем, что вновь выбранная управляющая организация лишается возможности эффективного предоставления своих услуг, т.е. несет убытки в виде недополученных доходов от услуг по управлению рассматриваемым многоквартирным домом.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) любые действия хозяйствующих субъектов, 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, признаются недобросовестной конкуренцией.

При указанных обстоятельствах действия ООО «УО «Авангард-1» содержат все признаки недобросовестной конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными домами.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция не допускается.

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО «УО «Авангард-1», выразившиеся в отказе от передачи ООО «УК «Феникс» технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14а, нарушением требований части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Управляющая организация «Авангард-1» (ИНН 5836627509, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34), выразившиеся в отказе от передачи ООО «Управляющая компания «Феникс» технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д.14А, недобросовестной конкуренцией и нарушением части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Выдать ООО «Управляющая организация «Авангард-1» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем передачи ООО «Управляющая компания «Феникс» технической и иной, предусмотренной законодательством документации, на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Кулакова, д. 14А.