

## РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена «31» мая 2017 года

В полном объеме решение изготовлено «02» июня 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 34-08/2016 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:	<...>	-	заместитель руководителя – начальник отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	-	главный специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	<...>	-	специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 34-08/2016, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Территория комфорта» статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» в отсутствие сторон, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Феникс» (далее – ООО «Феникс») о недобросовестных конкурентных действиях Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Территория комфорта» (далее –

ООО УК «Территория комфорта»), выразившихся в совершении действий, направленных на воспрепятствование ООО «Феникс» осуществлению управления многоквартирным домом № 39 по ул. Молодогвардейцев в г. Челябинска (далее – МКД), путем удержания технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, при условии, что услуги по управлению многоквартирным домом осуществляет ООО «Феникс».

Из заявления следует, что в сентябре 2015 года собственниками помещений в МКД на общем собрании было принято решение о выборе в качестве способа управления – управление управляющей организацией, при этом управляющей организацией избрано ООО «Феникс». Согласно протоколу, которым оформлено указанное решение собственников, ранее договор управления МКД заключался с Товариществом собственников жилья «Уютный дом» (далее – ТСЖ «Уютный дом»).

ТСЖ «Уютный дом» на требование ООО «Феникс» о передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, указало, что таковой не обладает, поскольку она ранее не была получена от ООО УК «Территория комфорта», которая ранее, до ТСЖ «Уютный дом», оказывала услуги по управлению многоквартирным домом.

По мнению ООО «Феникс» действия ООО УК «Территория комфорта» по удержанию технической и иной, связанной с управлением МКД, документации свидетельствует о наличии признаков недобросовестной конкуренции со стороны указанного общества.

Определением исх. № 715008/08 Челябинское УФАС России возбудило дело № 34-08/2016 по признакам нарушения статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» в отношении ООО УК «Территория комфорта» (ИНН 7447216595).

ООО «Феникс» в письме вх. № 2283 указало следующее.

С 01 марта 2005 года дому № 39 по ул. Молодогвардейцев был присвоен статус жилого дома согласно Постановления главы города Челябинска от 21.02.2005 № 282-П «Об изменении статуса муниципальных общежитий», обслуживало данный дом МУП «УМО».

С февраля 2008 года на основании решения собственников жилого дома № 39 по ул. Молодогвардейцев был избран способ управления ТСЖ «Эдем-3 (ул. Молодогвардейцев, д. 35 А).

С 10 апреля 2010 года собственниками было принято решение о переходе в ТСЖ «Уютный дом».

С 01 сентября 2015 года собственниками помещений принято решение о расторжении в одностороннем порядке договора управления с ТСЖ «Уютный дом», о выборе в качестве способа управления МКД – управление

управляющей организации, а в качестве управляющей компании – ООО «Феникс», о чем составлен протокол № 1 общего собрания.

ООО «Феникс» в адрес ТСЖ «Уютный дом» было направлено письмо о передаче всей имеющейся документации на многоквартирный дом № 39 по ул. Молодогвардейцев № 98/1 от 01.09.2015, на которое не последовало ответа. После повторного направления письма № 70/1 от 12.02.2016 по акту приема-передачи между ТСЖ «Уютный дом» и ООО «Феникс» была принята картотека паспортного стола.

При обследовании сотрудниками ООО «Феникс» дома № 39 по ул. Молодогвардейцев было установлено, что в холле на 1 этаже данного дома самовольно расположилось ООО УК «Территория комфорта», в связи с чем обществу было направлено письмо исх. №121/1 от 25.09.2016 о предоставлении документов на занимаемое помещение, ответа на которое не последовало. Затем в адрес ООО УК «Территория комфорта» было направлено письмо исх. № 168/1 от 12.11.2015 о предоставлении всей документации на многоквартирный дом № 39 по ул. Молодогвардейцев, на которое также не было ответа. После этого ООО «Феникс» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением об истребовании документации на многоквартирный дом № 39 по ул. Молодогвардейцев, разбирательство продолжается по настоящее время.

- УК «Территория комфорта» в письменных пояснениях вх. № 2218 указало, что в производстве Калининского районного суда находится гражданское дело по иску жителем МКД о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования № 1 от 01 сентября 2015 года о выборе в качестве способа управления – управление управляющей организацией ООО «Феникс».

Иных пояснений от ООО УК «Территория комфорта» в Челябинское УФАС России не поступило.

Определением исх. № 5077/08 от 04.05.2017 рассмотрение дела назначено на 31 мая 2017 года в 09 часов 30 минут.

ООО «Феникс» на рассмотрение дела не явилось. По информации, размещенной на сайте Почта России [www.pochta.ru](http://www.pochta.ru) общество получило почтовую корреспонденцию 23 мая 2017 года.

ТСЖ «Уютный дом» на рассмотрение дела не явилось, запрошенные Челябинским УФАС России документы и сведения не представило. По информации, размещенной на сайте Почта России [www.pochta.ru](http://www.pochta.ru) по состоянию на 17 мая 2017 года почтовая корреспонденция прибыла в место вручения, по состоянию на 25 мая 2017 года неудачная попытка вручения.

ООО УК «Территория комфорта» на рассмотрение дела не явилось, запрошенные Челябинским УФАС России документы и сведения не

представило. По информации, размещенной на сайте Почта России [www.pochta.ru](http://www.pochta.ru) по состоянию на 17 мая 2017 года почтовая корреспонденция прибыла в место вручения, по состоянию на 25 мая 2017 года неудачная попытка вручения.

В соответствии с пунктом "в" части 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения об адресе юридического лица в пределах места нахождения юридического лица.

Юридическое лицо несёт риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по вышеуказанному адресу, а также риск отсутствия по указанному адресу своего представителя.

Как усматривается из материалов дела, дело рассматривается на протяжении длительного времени, в частности с 24 ноября 2016 года, почтовая корреспонденция направлялась сторонам по адресам, указанным в ЕГРЮЛ.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что в данном случае ТСЖ «Уютный дом», ООО УК «Территория комфорта» не обеспечили получение поступающей по их адресу почтовой корреспонденции и не проявили должную степень

осмотрительности, поэтому риск наступления неблагоприятных последствий в результате неполучения почтовой корреспонденции лежит на ТСЖ «Уютный дом», ООО УК «Территория комфорта».

С учетом изложенного, Комиссия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей ООО «Феникс», ТСЖ «Уютный дом», ООО УК «Территория комфорта».

*Изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.*

Согласно информации, указанной в рапорте УУП ОП № 6 УМВД России по г. Челябинску лейтенанта полиции <...> от 24.02.2014 обслуживание МКД (г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 39) с 2010 года по дату составления рапорта, то есть 24.02.2014 осуществляло ТСЖ «Уютный дом».

11.06.2014 года ТСЖ «Уютный дом» письмом вх. № 2080-В представило в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее - Главное управление) уведомление о выборе способа управления МКД № 39 по ул. Молодогвардейцев в форме ТСЖ. УК уведомлению приложены: Устав ТСЖ, свидетельство о государственной регистрации, протокол общего собрания собственников помещений вышеуказанного дома от 03.04.2014. На основании представленных документов Главное управление в реестр управляющих организаций в

отношении дома № 39 по ул. Молодогвардейцев внесло ТСЖ «Уютный дом» (письмо Главного управления исх. № 2565 от 12.11.2014).

01 сентября 2015 года собственниками помещений в МКД принято решение о расторжении в одностороннем порядке договора управления МКД с ТСЖ «Уютный дом», о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией, а в качестве управляющей компании – ООО «Феникс», о чем составлен протокол № 1 общего собрания.

С 01.09.2015 ООО «Феникс» начало реализовывать выбранный способ управления путем заключения договоров с собственниками помещений.

Согласно письму Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» от 26.01.2016 за исх. № 1596, направленному в адрес ООО «Феникс», в реестр Челябинской области внесены сведения о том, что ООО «Феникс» является управляющей организацией МКД.

ТСЖ «Уютный дом» на требование ООО «Феникс» от 01.09.2015 о передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, в письме исх. №98/1 от 01.09.2015 указало, что таковой не обладает, поскольку она ранее не была получена от ООО УК «Территория комфорта», которая ранее, до ТСЖ «Уютный дом», оказывала услуги по управлению многоквартирным домом.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Вместе с тем, из материалов дела не усматривается, что ООО УК «Территория комфорта» осуществляло управление МКД. Не представлено каких-либо документов (например, протокол собрания и т.п.), указывающих на осуществление ООО УК «Территория комфорта» управление многоквартирным домом по ул. Молодогвардейцев, д. 39 и временной период такого управления.

Также не представлено каких-либо документов о наличии правоотношений между ТСЖ «Уютный дом» и ООО УК «Территория комфорта» по вопросам управления (обслуживания) МКД, переписка между ТСЖ «Уютный дом» и ООО УК «Территория комфорта» по вопросу передачи либо непередачи

технической документации.

Поскольку ООО УК «Территория комфорта» не являлось управляющей организацией МКД, предусмотренная частью 10 статьи 162 ЖК РФ обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, в данном случае ООО «Феникс», у общества не возникла.

О том, что ООО УК «Территория комфорта» не осуществляло управление МКД усматривается и из письменных пояснений ООО «Феникс» вх. № 2283, в которых указано лишь о факте необоснованного самовольного занятия ООО УК «Территория комфорта» помещения (холла) 1 этажа МКД по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 39.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Частью 2 ст. 36 ЖК РФ также установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Из материалов дела усматривается, что в производстве Арбитражного суда Челябинской области находится дело № А76-4235/2016 по иску ООО «Феникс» к ООО УК «Территория комфорта». ООО «Феникс» выбрало способ защиты и заявило требование об истребовании документации на МКД. Согласно информации, размещенной на Интернет-сайте Арбитражного суда Челябинской области <http://chel.arbitr.ru/> производство по делу приостановлено 20.07.2006.

Таким образом, вопросы, связанные с действиями ООО УК «Территория

комфорта» по незаконному владению помещением (холла) 1 этажа МКД по адресу: г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 39 и непредставлению им документов, обосновывающих его право на занимаемое помещение, подлежат рассмотрению в судебном порядке и не являются предметом рассмотрения на соответствие Федеральному закону «О защите конкуренции».

С учетом изложенного, в действиях ООО УК «Территория комфорта» не установлено нарушение статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

Из материалов дела усматривается, что до выбора собственниками помещений МКД управляющей компании – ООО «Феникс», управление МКД осуществляло ТСЖ «Уютный дом», которое по акту приема-передачи передало вновь избранной управляющей организации картотеку паспортного стола. ТСЖ «Уютный дом» на требование ООО «Феникс» от 01.09.2015 о передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, в письме исх.. №98/1 от 01.09.2015 указало, что таковой не обладает.

От ООО «Феникс» каких-либо заявлений в отношении ТСЖ «Уютный дом» в Челябинское УФАС России не поступило.

В силу пункта 1 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

прекратить рассмотрение дела № 34-08/2016 в отношении ООО УК «Территория комфорта» в связи с отсутствием в рассматриваемых Комиссией действиях нарушения антимонопольного законодательства.

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