

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «18» ноября 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «02» декабря 2014 года.

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

<...>;

при участии:

со стороны ООО УО «Жилье 22-1»:

<...>;

со стороны ООО УК «Альянс+»:

<...>;

со стороны Заявителя:

<...>;

рассмотрев дело № 2-03/34-2014 по признакам нарушения ООО УО «Жилье 22-1» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Пензенское УФАС России поступило заявление от председателя многоквартирного дома № 81 по ул. Измайлова в отношении недобросовестных действий ООО УО «Жилье 22-1» (ИНН 5836627308, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34, фактический адрес г. Пенза, ул. Мира, 1б) (далее – ООО «УО «Жилье 22-1»), связанных с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 81.

По результатам рассмотрения указанной информации в действиях ООО УО «Жилье 22-1» установлены признаки нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Приказом от 01.10.2014 № 211 Пензенским УФАС России возбуждено дело № 2-03/34-2014 по признакам нарушения ООО УО «Жилье 22-1» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившегося в недобросовестной конкуренции в результате уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 81.

Определением от 03.10.2014 дело № 2-03/34-2014 назначено к рассмотрению на 17.10.2014.

На заседании Комиссии представитель ООО УК «Альянс+» поддержал доводы, изложенные в письменном пояснении, указала, что в результате недобросовестных действий ООО УО «Жилье 22-1» Общество не может производить начисление жителям многоквартирного дома № 81 по ул. Измайлова за оказанные услуги, в результате чего Общество не получает денежные средства за оказанные услуги и не производит оплату коммунальных ресурсов. В настоящий момент ООО УО «Жилье 22-1» так и не переданы копии «историй начислений» по жилым и нежилым помещениям, списки льготников и получателей субсидий.

Представитель Ответчика пояснил, что в соответствии со сводным актом № 1 от 10.10.2014 председателю совета дома были переданы все имеющиеся документы. Копии «историй начислений» по жилым и нежилым помещениям, списки льготников и получателей субсидий находятся в ОАО «Городской центр контроля и учета энергетических ресурсов». В связи исключением из управления дома № 81 по ул. Измайлова ООО УО «Жилье 22-1» направило в ОАО «Городской центр контроля и учета энергетических ресурсов» соответствующую информацию.

В связи с необходимостью получения дополнительных сведений рассмотрение дела № 2-03/35-2014 было отложено до 18.11.2014.

На заседании Комиссии представитель ООО УК «Альянс+» заявил, что в настоящий момент ООО УО «Жилье 22-1» передало всю техническую документацию на многоквартирный дом № 81 по ул. Измайлова, а также направило письмо в ОАО «ГЦКиУЭР», осуществляющему услуги по сбору и обработке платежей за жилищно-коммунальные услуги в г. Пенза. Добавил, что претензий к ООО УО «Жилье 22-1» не имеет.

Представитель ООО «УО «Жилье 22-1» указал, что в настоящий момент все нарушения устранены и Общество не препятствует осуществлению деятельности ООО УК «Альянс+».

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

В ходе рассмотрения материалов дела установлено, что ООО УО «Жилье 22-1» и ООО УК «Альянс+» являются хозяйствующими субъектами, которые осуществляют предпринимательскую деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами (далее – МКД), взимая с собственников помещений плату за содержание и ремонт на территории г. Пензы.

Согласно Выпискам из единого государственного реестра юридических лиц основным видом экономической деятельности ООО УО «Жилье 22-1» и ООО УК «Альянс+» является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

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

Таким образом, ООО УО «Жилье 22-1» и ООО УК «Альянс+», осуществляя деятельность по управлению МКД, являются конкурентами на рынке оказания

услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Пензы.

Из представленных материалов следует, что ООО УО «Жилье 22-1» на основании договора б/н б/д (2010 г.) осуществляло управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 81, на основании договора управления многоквартирным домом.

24.07.2014 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО УО «Жилье 22-1» и о выборе новой управляющей компании ООО УК «Альянс+».

Председателем совета многоквартирного дома № 81 по ул. Измайлова Ластовенко Т.П. в ООО УО «Жилье 22-1» было направлено Уведомление о расторжении договора управления и о выборе новой управляющей компании ООО УК «Альянс+», с приложением протокола общего собрания собственников МКД. Указанное Уведомление ООО УО «Жилье 22-1» было получено 08.08.2014, что подтверждается распечаткой с сайта Почты России в разделе «отслеживание почтовых отправлений».

ООО УО «Жилье 22-1» на указанное уведомление не ответило, техническую документацию на многоквартирный дом не передало.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме от 24.07.2014 № 1 между жителями дома № 81 по ул. Измайлова и ООО УК «Альянс+» заключен договор управления многоквартирным домом от 28.08.2014 № 1.

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 «Жилье 22-1» предусматривает

следующий 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 обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

В пункте 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), указано, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного

оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Согласно пункту 26 Правил № 491 В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Наличие указанных документов в полном объеме необходимо в целях эффективного выполнения договорных обязательств по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Уведомление о расторжении договора управления ООО УО «Жилье 22-1» от собственников помещений многоквартирного дома получило 08.08.2014.

После возбуждения Пензенским УФАС России дела о нарушении антимонопольного законодательства 10.10.2014 между председателем совета МКД № 81 по ул. Измайлова Ластовенко Т.П. и ООО УО «Жилье 22-1» подписан сводный акт № 1 о передаче технической документации на многоквартирный дом.

В результате уклонения ООО УО «Жилье 22-1» от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом ООО УК «Альянс+» лишено было возможности производить начисление жителям многоквартирного дома платы за оказанные услуги, в соответствии с договором от 28.08.2014 № 1.

ООО УО «Жилье 22-1», в свою очередь, не исполняя нормы действующего законодательства и условия, предусмотренные договором управления, в части передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с его управлением, нарушает тем самым законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости.

Действия ООО УО «Жилье 22-1», выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, направлены на получение необоснованных преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением Общества, и создания препятствий в осуществлении деятельности конкурента.

Согласно части 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками следует понимать также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота (упущенная выгода).

Действия ООО УО «Жилье 22-1» причинили (могли причинить) убытки хозяйствующему субъекту конкуренту, в связи с тем, что вновь выбранная управляющая компания ООО УК «Альянс+» не смогла своевременно приступить к оказанию жителям услуг по управлению указанным многоквартирным домом и получать от этого доход.

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.

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

Обстоятельства дела подтверждают наличие в действиях ООО УО «Жилье 22-1» всех признаков недобросовестной конкуренции, указанных в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции».

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, учитывая

вышеизложенное, Комиссия единогласно квалифицировала действия ООО УО «Жилье 22-1», направленные на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и способные причинить убытки хозяйствующему субъекту - конкуренту, как уклонение от передачи ООО УК «Альянс+» технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 81, как недобросовестную конкуренцию и нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что ООО УО «Жилье 22-1» 10.10.2014 передало техническую документацию на многоквартирный дом № 81 по ул. Измайлова председателю совета указанного МКД.

Указанное обстоятельство свидетельствует о добровольном устранении нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции и в силу пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции является основанием для прекращения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Управляющая организация «Жилье 22-1» (ИНН 5836627308, г. Пенза, ул. Некрасова, д. 34, фактический адрес г. Пенза, ул. Мира, 1б) (далее – ООО «УО «Жилье 22-1»), выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Измайлова, 81, недобросовестной конкуренцией и нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с добровольным устранением ООО «Управляющая организация «Жилье 22-1» нарушения антимонопольного законодательства рассмотрение дела № 2-03/34-2014 прекратить.

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