

РЕШЕНИЕ

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 08-54/2013, возбужденное в отношении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» (далее - ООО «СЦЭС», Ответчик) (693001, г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, 24 Б) по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), не допускающего недобросовестную конкуренцию,

в присутствии:

- третьих лиц – (...) – представитель ООО «ЖЭУ-3» по доверенности (...) от б/н,

в отсутствие ответчика, сведения о надлежащем уведомлении в материалах дела имеются,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области от 18.10.2013 № 141 сформирована инспекция, которой была проведена внеплановая документарной проверка в отношении управляющих организаций г.Южно-Сахалинска: ООО «ЖЭУ-3», ООО «ЖЭУ-6», ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области», ООО УК ЖКХ «Луговое». Предметом проводимой проверки являлось соблюдение хозяйствующими субъектами требований ФЗ «О защите конкуренции».

По результатам проверки был составлен акт от 30.10.2013 № 14 АМЗ, в котором установлено, что в действиях ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области», ООО «ТСЖ-41», ООО «Управляющая компания ЖЭУ-5» и ООО «Старый дом-ЖЭУ-5» имеются признаки недобросовестной конкуренции.

15.11.2013 приказом Сахалинского УФАС России возбуждено дело № 08-53/2013 в отношении ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области» по признакам нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», дело назначено к рассмотрению на 22.11.2013.

22.11.2013 на заседании Комиссии было установлено, что в производстве Арбитражного суда Сахалинской области находится дело № А59-2706/2013 по иску ООО «ЖЭУ-3» к ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» факту отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 29, расположенный по адресу: ул. Чехова, г. Южно-Сахалинск.

В связи с чем, определением о выделении дел в отдельное производство от

26.11.2013 было выделено в отдельное производство дело в отношении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции» по факту отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 29, расположенный по адресу: ул. Чехова, г. Южно-Сахалинск.

26.11.2013 приказом Сахалинского УФАС России возбуждено дело № 08-54/2013 в отношении ООО «Центр энергоснабжения Сахалинской области» по признакам нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о приостановлении рассмотрения дела № 08-54/2013 от 26.11.2013 рассмотрение дела 08-54/2013 было приостановлено до вступления в силу в законную силу в решения арбитражного суда по делу № А59-2706/2013.

Определением о возобновлении рассмотрения дела 08-54/2013 от 24.01.2014 рассмотрение дела 08-54/2013 было возобновлено и назначено к рассмотрению на 31.01.2014.

31.01.2014 на заседание Комиссии представители ответчика и третьего лица не явились, сведения о надлежащем уведомлении третьего лица ООО «ЖЭУ-3» в материалах дела отсутствуют. В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, Комиссия решила отложить рассмотрение дела. Определением об отложении рассмотрения дела от 31.01.2014 дело назначено к рассмотрению на 11.02.2014.

На заседание Комиссии 11.02.2014 представитель ООО «ЖЭУ-3» представил протоколы внеочередного собрания собственников помещений в форме заочного голосования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29 от 28.06.2012 № 2, от 20.09.2013 № 2, акты выполненных работ ООО «ЖЭУ-3» в многоквартирном доме по ул. Чехова 29, г. Южно-Сахалинск, а также акт приема-передачи технической документации от 23.01.2014. Также пояснил, что техническая документация на многоквартирный дом по ул. Чехова, 29, г. Южно-Сахалинск была передана Ответчиком только 23.01.2014, что явилось препятствием для осуществления управления домом в полном объеме для ООО «ЖЭУ-3».

Заслушав пояснения и изучив материалы дела, Комиссией Сахалинского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Из положений статьи 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном

доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения 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 названного 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с частью 3 статьи 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Таким образом, наличие кворума на общем собрании зависит не от количества участвующих в нем собственников, а от количества голосов, которыми они обладают согласно площади принадлежащего им недвижимого имущества.

Часть 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. Таким образом, выбор новой управляющей организации, а соответственно, наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции

управления ранее.

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом, если это предусмотрено Гражданским кодексом иными законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Также возможен односторонний отказ и от исполнения всякого договора подряда при заказе работ для бытовых нужд (статьи 717, 731 и 740 Гражданского кодекса Российской Федерации), и от исполнения договора на оказание услуг (статья 782 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Согласно ч. 3 ст. 161 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.

Из ч. 9 ст. 161 ЖК РФ следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают с одной стороны, из прекращения договора управления с предыдущей управляющей организацией, а с другой стороны, вытекают из решения о выборе новой управляющей организации.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Кодекса, вправе

обжаловать в суд собственник помещения в многоквартирном доме 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 этого собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Следовательно, законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке. Указанная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 17635/11 по делу № А50-1710/2011.

Как установлено решением Арбитражного суда Сахалинской области от 03.12.2013 по делу № А59-2706/2013, собственники помещений многоквартирного дома № 29 по ул. Чехова провели общее собрание собственников многоквартирного дома и выбрали способ управления – непосредственное управление с утверждением и заключением договора предоставления услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома с управляющей компанией ООО «ЖЭУ-3». Также на данном собрании было принято решение об отказе от исполнения договора от 01.07.2010 на управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома, заключенного с ООО «Центр энергосбережения сахалинской области».

21.08.2012 ООО «ЖЭУ-3» направило в адрес ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» уведомление о смене управляющей компании и о предоставлении технической документации и поквартирных карточек регистрации ф (А и Б) в адрес первого. Со стороны ООО «СЦЭС» ответа в адрес ООО «ЖЭУ-3» не последовало, документация не передана.

20.09.2013 собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29 было проведено общее собрание в форме очного голосования, по результатам которого было принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией ООО «ЖЭУ-3», что подтверждается протоколом проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очного голосования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29 от 20.09.2013 № 2 (далее - протокол от 20.09.2013 № 2).

Арбитражный суд Сахалинской области проверил законность протокола от 20.09.2013 № 2 и сделал вывод о соблюдении собственниками многоквартирного жилого дома предусмотренного жилищным законодательством порядка избрания законности управляющей компании-ООО «ЖЭУ-3».

Таким образом, право на управление многоквартирным домом возникло у ООО «ЖЭУ-3».

16.10.2013 ООО «ЖЭУ-3» обратилось запросом от 16.10.2013 № 646 в адрес ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» о передаче в срок до 12.11.2013

следующих документов: технический паспорт на жилой дом 29 по ул. Чехова г. Южно-Сахалинска, акт технического состояния жилого дома 29 по ул. Чехова г. Южно-Сахалинска, поквартирные карточки (регистрации учета ф. А и Б), личные карточки, архив: поквартирных карточек, ордеров на вселение на жилые помещения частного жилищного фонда, акты выполненных работ, подтверждающих фактическое выполнение работ по текущему и капитальному ремонту в жилом доме 29 по ул. Чехова г. Южно-Сахалинска, технический отчет по обследованию, измерениям и испытаниям электрических сетей, электрических приемников и электроустановок. В случае невозможности предоставления запрашиваемых документов в письменном виде указать причины. Данный запрос получен Ответчиком 16.10.2013, что свидетельствует присвоенный входящий номер <...> , подпись представителя и штамп Общества. Со стороны ООО «СЦЭС» ответа в адрес ООО «ЖЭУ-3» не последовало, документация не передана.

23.01.2014 ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» передало ООО «ЖЭУ-3» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29.

Представитель ООО «ЖЭУ-3» на заседание Комиссии представил акт осмотра квартиры от 24.01.201, акты приемки выполненных работ от 03.11.2013, от 16.01.2014, от 21.01.2014, от 23.01.2014, от 29.01.2014, что подтверждает факт оказания услуг ООО «ЖЭУ-3» собственникам многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29.

ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» и ООО «ЖЭУ-3» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в г. Южно-Сахалинске, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход.

В силу пункта 7 статьи 4 ФЗ «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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» 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 добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Запрет на недобросовестную конкуренцию содержится в статье 14 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного и с учетом материалов дела № 08-54/2013 Комиссия приходит к выводу о том, что действия ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» подпадают под понятие недобросовестной конкуренции части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» выразилась в отказе передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29 и иные, связанные с управлением домом документы ООО «ЖЭУ-3».

Эти действия ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» создали ООО «ЖЭУ-3» препятствие в осуществлении управления названным домом, тем самым причиняя ООО «ЖЭУ-3» убытки в виде неполученной прибыли.

Поименованные действия противоречат законодательству Российской Федерации, а именно нормам Жилищного кодекса, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости; направлены на получение преимуществ перед конкурентом и причиняют или могут причинить убытки ООО «ЖЭУ-3» в не получении доходов за услуги по управлению многоквартирным домом.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав.

На заседании Комиссии представитель третьего лица представил в материалы дела акт приема-передачи технической документации многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Южно-Сахалинск, ул. Чехова, 29 от 23.01.2014, свидетельствующий о передаче Ответчиком технической и иной документации на многоквартирный дом в пользу ООО «ЖЭУ-3».

Данные действия ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» свидетельствуют о добровольном устранении нарушения антимонопольного законодательства и его последствий, что в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 48 ФЗ «О защите конкуренции» является основанием для прекращения рассмотрения данного дела.

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

РЕШИЛА:

1. Рассмотрение дела в отношении ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.
2. Признать ООО «Центр энергосбережения Сахалинской области» нарушившим часть 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Сахалинского УФАС России для возбуждения административного производства по признакам

нарушения части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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