

4 сентября 2015 года  
Тула

г.

Резолютивная часть решения оглашена после перерыва в рассмотрении дела 4 сентября 2015г.

В полном объеме решение изготовлено 18 сентября 2015г.

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

при участии лиц:

представителя заявителя - ООО УК «Зеленый город» - < --- > по доверенности № б/н от 24.08.2015г.;

представителя ответчика - МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» - < --- > по доверенности № б/н от 20.07.2015г.;

представителей заинтересованных лиц:

Администрации города Тулы – < --- > по доверенности № 37 от 01.07.2015г.;

ОАО «ОЕИРЦ» - < --- > по доверенности № 2126 от 31.08.2015г.;

в отсутствие представителей ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ», которым в установленном порядке были направлены определения по настоящему делу,

рассмотрев дело № 02-02/19-2015 по признакам нарушения МУП МО г. Тула «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **УСТАНОВИЛА:**

Дело № 02-02/19-2015 возбуждено на основании заявления от 7 июля 2015 года (входящий № 3865) ООО УК «Зеленый город» (300004, г. Тула, ул. Кирова, д.168; ИНН 7105521797) по вопросу неправомерного отказа в передаче технической документации на дома (собственники которых приняли решение передать управление домами заявителю) хозяйствующими субъектами, ранее выполняющими функции управления многоквартирными домами, а именно:

1. МУП «Ремжилхоз» (300004, г. Тула, ул. Кутузова, д. 22 А; ИНН 7105027644);
2. ЗАО «Партнер» (300041, г. Тула, ул. Вересаева, д. 2; ИНН 7106522137);
3. ЗАО «Хороший дом» (300034, г. Тула, ул. Халтурина, д. 17; ИНН 7106522120);
4. ЗАО «Градсервис» (300004, г. Тула, ул. Марата, д. 172; ИНН 7105515610);
5. ЗАО «Домоуправ» (300028, г. Тула, ул. Л. Толстого, д. 111; ИНН 710601001);

Согласно статье 45 Жилищного Кодекса РФ (далее - ЖК РФ) выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений данного дома.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ **способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов антимонопольного дела следует, что собственниками многоквартирных домов в апреле-мае 2015 года были проведены общие собрания по выбору способа управления в многоквартирных домах по следующим адресам в г. Тула:

- пр-т Ленина, д.98 (20.04.2015 года);
- ул.Кирова, д.155 (29.04.2015 года);
- ул.Ползунова, д.16а (01.05.2015 года);
- 1-й Южный проезд, д.4 (04.05.2015 года);
- ул.Ложевая, д.123 (06.05.2015года);
- 1-й Южный проезд, д.8 (15.05.2015 года);
- ул.Хомяковская, д.21а (16.05.2015 года);
- ул.Хомяковская, д.25 (16.05.2015 года);
- ул.Хомяковская, д.35 (16.05.2015 года);
- ул.Хомяковская, д.15 (19.05.2015 года);
- ул.Серебровская, д.20 (20.05.2015 года);
- ул.Кутузова, д.110 (21.05.2015 года);
- ул.Глинки, д.5 (24.05.2015 года).

По результатам данных собраний управляющей организацией было выбрано ООО УК «Зеленый город».

В мае 2015 года МУП «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» получили уведомления о том, что ООО УК «Зеленый город» приступит к управлению вышеуказанными многоквартирными домами (далее - МКД) в следующие сроки:

- пр-т. Ленина, д.98, ул.Ползунова, д. 16а — с 01.05.2015 года;
- 1-й Южный проезд, д.4 - с 04.05.2015 года;
- ул. Кирова, д.155, ул. Ложевая, д.123, 1-й Южный проезд, д.8, ул. Хомяковская, д.21а, ул. Хомяковская, д.25, ул. Хомяковская, д.35, ул. Хомяковская, д.15, ул. Серебровская, д.20, ул. Кутузова, д.110, ул. Глинки, д.5 - с 01.06.2015 года.

Согласно части 10 [статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся в ее распоряжении 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.

В соответствии с пунктом 22 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными

домами"

организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

В установленные законом сроки МУП «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» не передали ООО УК «Зеленый город» техническую и иную связанную с управлением МКД документацию (согласно перечням, установленным в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491).

В ответ на уведомления МУП «Ремжилхоз» (от 22.06.2015г.), ЗАО «Хороший дом» (от 15.05.2015г.), ЗАО «Градсервис» (от 01.06.2015г.), ЗАО «Партнер» (от 08.06.2015г.) сообщили ООО УК «Зеленый город», что документация не была передана в связи с тем, что ими были направлены запросы в ГЖИ ТО для подтверждения легитимности протоколов и договоров управления МКД.

Комиссия считает данное нарушение процедуры снятия МКД с учета организации и передачи технической документации на них необоснованным в силу следующего:

1. Согласно пункту 7 статьи 20 Жилищного кодекса РФ для управляющих компаний, получивших лицензию, Государственный жилищный надзор не осуществляется. В отношении управляющих компаний, имеющих лицензии, ГЖИ ТО обязано осуществлять мероприятия лицензионного контроля, которые направлены на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований (часть 2 статьи 196 Жилищного кодекса РФ). Проверка легитимности протоколов и договоров управления МКД в лицензионные требования не входит, что также подтверждается Постановлением Правительства Тульской области от 29.12.2014г. № 723 ["Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Тульской области"](#).

2. Руководствуясь нормой части 10 [статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 18, 19 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" МУП МО «Ремжилхоз» должно было осуществить процедуру передачи спорных МКД с того момента, как было уведомлено о выборе новой управляющей компании с приложением принятых на общих собраниях собственников жилья МКД решениях.

В ходе рассмотрения дела представитель МУП «Ремжилхоз» пояснил, что запрашиваемую ООО УК «Зеленый город» документацию передать не может в связи с тем, что она ранее управляющими спорными МКД организациями (а именно: ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО

«Домоуправ») передана не была.

МУП МО «Ремжилхоз» добросовестно предпринимало попытки получить вышеуказанную документацию, что подтверждается, в том числе, письмами от 05.05.2015 г. исходящий № 726ж в ЗАО «Градсервис», от 06.05.2015 г. исходящий № 742ж в Администрацию города Тула, от 05.05.2015 г. исходящий № 742ж в ЗАО «Хороший дом», от 05.05.2015 г. исходящий № 726ж в ЗАО «Домоуправ», 05.05.2015 г. исходящий № 726ж в ЗАО «Партнер». В ответ на вышеуказанные письма ЗАО «Градсервис» (письмо от 06.05.2015г. № б/н) и ЗАО «Домоуправ» (письмо от 07.05.2015 г. исходящий № ДМУ-1738Ю) отказали МУП «Ремжилхоз» в передаче вышеуказанной документации, о чем МУП «Ремжилхоз» информировало прокуратуру (письмо от 18.05.2015г. исходящий № 838ю) и Администрацию города Тулы.

Кроме того, письмом от 24.06.2015 № 1302ж МУП «Ремжилхоз» обратился к Администрации города Тулы по вопросу снятия с временного управления МКД, собственниками помещений в которых был выбран способ управления. Информация о принятии решения по данному вопросу (приказ от 07.07.2015 №1/58-п) согласно пояснениям Администрации г. Тула от 03.09.2015 года (входящий № 4996) была передана МУП «Ремжилхоз» письмом от 08.07.2015 № УЖИБ/исх-898.

В процессе рассмотрения дела представитель ООО УК «Зеленый город» заявил дополнительные требования о прекращении действий МУП «Ремжилхоз», направленных на ограничение конкуренции путем выставления собственникам помещений в вышеперечисленных МКД квитанций на оплату своих жилищно-коммунальных услуг, из-за чего ООО УК «Зеленый город» недополучило от жителей денежные средства и не смогло исполнить договорные обязательства перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями.. Таким образом, своими действиями МУП «Ремжилхоз» создало препятствия для работы ООО УК «Зеленый город» на жилищно-коммунальном рынке в г.Туле и причинило ему убытки.

Данные факты подтверждаются материалами дела. Так, согласно представленным документам ОАО «ОЕИРЦ» в соответствии с заключенными агентскими договорами с ранее управляющими вышеперечисленными МКД управляющими компаниями, продолжало собирать с жильцов данных МКД денежные средства в счет оплаты услуг ответчиков даже после того, как ООО УК «Зеленый город» приступило к обязанностям по управлению данными МКД.

ООО УК «Зеленый город» в целях получения денежных средств на оплату своих услуг самостоятельно напечатало и затем выставило квитанции жителям спорных домов за июнь 2015 года, однако, в связи с уведомлением МУП «Ремжилхоз» (письмо от 10.07.2015г. исходящий № 1512ж) о снятии вышеуказанных МКД с временного управления и выборе жильцами новых управляющих компаний, с июля 2015 года по настоящее время ОАО «ОЕИРЦ» выставляет квитанции соответствующим гражданам с учетом оплаты услуг, оказанных ООО УК «Зеленый город».

Исходя из вышеизложенного, Комиссия считает, что:

- ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» нарушили процедуру передачи технической и иной документации МУП «Ремжилхоз», как организации, получившей преференцию на временное

управление указанными МКД, в связи с чем МУП «Ремжилхоз» не имело возможности передать ООО УК «Зеленый город» данную документацию. Таким образом понудить МУП «Ремжилхоз» к передаче данной документации не представляется возможным.

- МУП «Ремжилхоз», нарушив процедуру снятия МКД с учета организации и передачи их в управление избранной жителями управляющей компании, злоупотребляло своим правом, дискредитируя вновь избранную управляющую организацию, одновременно продолжая получать денежные средства от жителей указанных МКД, что привело к выставлению двойных квитанций за июнь 2015 года данным гражданам и незаконному получению денежных средств.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-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 добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Указанные нормы корреспондируются с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ, согласно которому не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции

В силу части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Поскольку ООО УК «Зеленый город», МУП «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» осуществляют свою деятельность на рынке оказания услуг по управлению домами, то действия ответчиков создавали препятствия в осуществлении ООО УК «Зеленый город» своих функций по эффективному управлению многоквартирными домами.

Действия МУП «Ремжилхоз», своевременно не предпринявшего меры по исключению вышеуказанных МКД из договора, заключенного с ОАО «ОЕИРЦ», были направлены на достижение любыми способами цели управления многоквартирными домами. В нарушение требований жилищного законодательства МУП «Ремжилхоз» злоупотребляло своим правом, вводило граждан, реализовавших свое право на выбор иной управляющей компании, в заблуждение относительно исполнителя услуг по управлению вышеуказанными многоквартирными домами, в результате чего граждане указанных МКД вынуждены были оплачивать денежные средства за содержание жилья, которые перечислялись на счет МУП МО «Ремжилхоз».

Изложенные факты свидетельствуют о наличии в действиях МУП «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой не допускается недобросовестная конкуренция.

В то же время Комиссия Управления отмечает, что в соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июня 2008 г. № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», антимонопольный орган, прекращая нарушение антимонопольного законодательства, не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов, и в частности, он не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания нарушителю об уплате контрагенту задолженности или возмещении понесенных убытков.

Учитывая, что в настоящее время денежные средства на оплату услуг с жителей указанных МКД в пользу МУП МО «Ремжилхоз» не взимаются, а все вышеперечисленные дома перешли в управление ООО УК «Зеленый город», Комиссия полагает, что нарушение устранено МУП «Ремжилхоз» в добровольном порядке, в связи с чем необходимость в выдаче предписания отсутствует.

Поскольку ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ», обладая необходимой ООО УК «Зеленый город» технической документацией на МКД, продолжают нарушать нормы жилищного законодательства, тем самым создают определенные препятствия новой управляющей компании в осуществлении деятельности по управлению МКД. Комиссия считает необходимым выдать соответствующие предписания данным ответчикам о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьями 48, 49, 50 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать МУП МО г. Тула «Ремжилхоз», ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» нарушившими часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»
2. Рассмотрение дела в отношении МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» прекратить по причине добровольного устранения нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать ЗАО «Партнер», ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» предписания о прекращении нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».
4. Материалы дела передать уполномоченному должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении к административной ответственности

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

ПРЕДПИСАНИЕ

**4 сентября 2015 года**

**г. Тула**

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < --- >

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 5 июня 2015 года по делу № 02-02/02-2015 о нарушении ЗАО «Хороший дом» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

**1. ЗАО «Хороший дом»** прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: передать ООО УК «Зеленый город» (вновь выбранной управляющей организации) имеющуюся в распоряжении техническую документацию и иные, связанные с управлением домами документы, на все многоквартирные дома, управление которыми в настоящее время осуществляет ООО УК «Зеленый город».

**2.** О выполнении пункта 1 предписания сообщить в Тульское УФАС России в течение **30 дней** со дня получения данного предписания.

**Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.**