



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

**Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области
по делу № 03-05/14-2015**

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «17» июня 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «19» июня 2015 г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии:

<.....>

рассмотрев дело № 03-05/14-2015 по признакам нарушения ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») в отношении управляющей компании ООО «Городская Управляющая Компания № 1» (далее – ООО «ГУК № 1») (305044, г. Курск, ул. Станционная, д. 35; ОГРН 1124632008588, ИНН 4632165364), в присутствии представителя ООО «ГУК № 1» по доверенности от 06.03.2015 г. М.А. Зелинской, Председателя правления ТСЖ «Союзная 10» Нечаевой Л.В., директора ООО «Аврора+» Конорева А.Ю.,

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (вх. № 7245 от 30.12.2014 г.) ТСЖ «Союзная 10» о недобросовестной конкуренции со стороны управляющей компании ООО «ГУК № 1» в части управления многоквартирным домом № 10 по улице Союзная г. Курска (далее – МКД) без наличия соответствующих правомочий, а также необоснованного выставления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация ТСЖ «Союзная 10», ООО «ГУК № 1», ООО «Аврора+», проанализировав которую, председатель Комиссии Курского УФАС России принял решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО «ГУК № 1» ст. 14 Закона о защите конкуренции (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

Протоколом № 1 от 18.01.2011 г. внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД принято решение о создании ТСЖ «Союзная 10».

Решением общего собрания собственников МКД от 18.01.2011 г. в качестве управляющей компании было выбрано ООО «Городская управляющая компания № 1».

С 01.05.2013 г. ООО «Городская управляющая компания № 1» завершило управление МКД и 16.03.2013 г. к управлению МКД приступило ООО «Городская «Управляющая Компания № 1» (ООО «ГУК № 1»).

16.03.2013 г. был заключен договор управления между ТСЖ «Союзная 10» и ООО «ГУК № 1».

29.04.2014 г. Правлением ТСЖ «Союзная 10» было принято решение о расторжении договора управления между ТСЖ «Союзная 10» и ООО «ГУК № 1» с 01.06.2014 г.

30.04.2014 г. ТСЖ «Союзная 10» направило уведомление о расторжении договора управления МКД в адрес управляющей организации ООО «ГУК № 1» (получено ООО «ГУК № 1» 30.04.2014 г.)

При этом, решением Правления ТСЖ «Союзная 10» 28.06.2014 г. в качестве управляющей организации с 01.07.2014 г. было выбрано ООО «Аврора+», утверждены условия договора управления и подписан договор управления МКД между ТСЖ «Союзная 10» и ООО «Аврора+» № 4 от 28.06.2014 г.

Далее, 28.06.2014 г. проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в МКД, на котором также было принято решение расторгнуть договор

управления с ООО «ГУК № 1» с 01.07.2014 г. (копия протокола внеочередного общего собрания от 28.06.2014 г. получена ООО «ГУК № 1» **04.08.2014 г.**).

Тем не менее, ООО «ГУК № 1» не прекратило управление МКД, не передало техническую документацию на МКД ТСЖ «Союзная 10», а также продолжало выставлять квитанции жильцам МКД на оплату жилищно-коммунальных услуг за июнь, июль, август, сентябрь 2014 г.

На основании обращения ТСЖ «Союзная 10» Государственной жилищной инспекцией Курской области была проведена проверка законности осуществления ООО «ГУК № 1» функций по управлению жилым домом. По результатам проведенной проверки ООО «ГУК № 1» выдано предписание № 4280 от 21.07.2014 г. в соответствии с которым предписано в срок до 21.08.2014 г. совершить следующие действия:

- 1) завершить управление многоквартирным домом по ул. Союзная 10 г. Курска на основании протокола общего собрания собственников помещений от 28.06.2014 г.;
- 2) передать техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 10 по ул. Союзная г. Курска в адрес ТСЖ «Союзная 10»;
- 3) расторгнуть договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов и прием сточных вод в части жилого дома № 10 по ул. Союзная г. Курска.

01.12.2014 г. Арбитражный суд Курской области в удовлетворении требования ООО «ГУК № 1» о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Курской области от 21.07.2014 № 4280 отказал.

Выслушав позиции лиц, участвующих в деле, и оценив имеющиеся в деле доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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.

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.

В соответствии с ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ч.ч. 2, 7, 8.2, 10 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с ч. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья **вправе:**

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

По мнению ТСЖ «Союзная 10», Правление указанного товарищества вправе **расторгать** договоры, в том числе договор управления между ТСЖ «Союзная 10» и ООО «ГУК № 1», о чем ТСЖ «Союзная 10» уведомило ООО «ГУК № 1» 30.04.2014 г. Однако данный довод заявителя противоречит следующим положениям действующего законодательства

Исходя из содержания ч. 1 ст. 137 ЖК РФ **товарищество собственников жилья вправе заключать** договор управления МКД и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

В свою очередь, согласно ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ **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.

Такое решение было принято общим собранием собственников помещений в МКД 28.06.2014 г., о чем ООО «ГУК № 1» уведомлено 04.08.2014 г.

Таким образом, принятие решения о расторжении договора управления МКД Жилищным кодексом РФ отнесено к компетенции **общего собрания собственников помещений** в МКД, а не Правления ТСЖ.

Согласно п. 6.1 договора управления от 16.03.2013 г. между ООО «ГУК № 1» и ТСЖ «Союзная 10», **договор управления может быть расторгнут:**

- в одностороннем порядке по инициативе Правления ТСЖ в случае несоблюдения Управляющим обязанностей, с обязательным уведомлением об этом **не позднее, чем за 2 месяца;**
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 2 месяца;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

В соответствии с пунктами 18,19,20 Постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или

кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [подпункте "б" пункта 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Таким образом, обязанности «ГУК № 1» по прекращению управления МКД, по прекращению выставления квитанций жильцам МКД на оплату жилищно-коммунальных услуг возникли после истечения 2 месяцев со дня получения ООО «ГУК № 1» уведомления о расторжении договора управления, полученного 04.08.2015 г., то есть с **04.10.2014 г.**

Материалами дела подтверждено, что у ООО «ГУК № 1» выставляло жильцам МКД квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за июнь, июль, август, сентябрь 2014 г. Таким образом, ООО «ГУК № 1» квитанции жильцам МКД выставляло при наличии соответствующих полномочий по управлению МКД. С октября 2014 г. ООО «ГУК № 1» квитанции жильцам МКД не выставляло.

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, поэтому обязанность ООО «ГУК № 1» по передаче технической документации возникла 04.09.2014 г.

Согласно материалам дела, техническая документация была передана от ООО «ГУК № 1» в адрес ООО «Аврора+» только 20.03.2015 г. (акт приема-передачи технической документации от 20.03.2015 г.). Таким образом ООО «ГУК № 1» с 04.09.2014 г. по 20.03.2015 г. не передавало техническую документацию на МКД в нарушение ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции»:

- конкуренция – это 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;

- недобросовестная конкуренция - 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.

Согласно статье 14 ФЗ «О защите конкуренции» запрещается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение относительно лица, которое оказывает услугу.

Таким образом, недобросовестная конкуренция со стороны управляющей организации может выражаться в совокупности действий по введению жильцов МКД в заблуждение в отношении лица, которое оказывает услугу по управлению МКД, в частности, в форме необоснованного выставления квитанций жильцам МКД на оплату жилищно-коммунального хозяйства без соответствующих полномочий, а также по созданию препятствий иной управляющей организации по управлению МКД (в т.ч. непередача технической документации на МКД).

В ходе рассмотрения дела установлено, что ООО «ГУК № 1» не вводило в заблуждение собственников МКД путем выставления квитанций в период с июня по сентябрь 2014 г., поскольку имело в данный период соответствующие полномочия по управлению МКД. Таким образом, данный квалифицирующий признак недобросовестной конкуренции в действиях ООО «ГУК № 1» отсутствует.

Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД в установленный ЖК РФ срок образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.23.2 КоАП РФ. Согласно ст. 23.55 КоАП РФ рассмотрение дел о нарушении ст. 7.23.2 КоАП РФ отнесено к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор (Государственная жилищная инспекция) и не относится к компетенции антимонопольных органов.

Таким образом, состав нарушения ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях ООО «ГУК № 1» отсутствует.

В ходе рассмотрения дела № 03-05/14-2014 ТСЖ «Союзная 10» поддержало позицию, изложенную в заявлении, ООО «Аврора+» поддержало позицию заявителя – ТСЖ «Союзная 10». Ответчик - ООО «ГУК № 1» нарушение статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» не признало.

В соответствии с п. 2 ч.1 ст. 48 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь ст. 23, ч. 1-4 ст. 41, п. 2 ч. 1 ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

В связи с отсутствием состава нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях ООО «ГУК №1», на основании п. 2 ч. 1 ст. 48 ФЗ «О защите конкуренции», дело № 03-05/14-2015 в отношении ООО «ГУК №1» прекратить.