

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «11» февраля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «20» февраля 2015г.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

рассмотрев дело №03-05/38-2014 по признакам нарушения **ООО «Управляющая компания Курска»** ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

**при участии:** представителя заявителя ООО «Управляющая компания Сейм» (далее - ООО «УК Сейм») Х... (по доверенности), представителя ответчика ООО «Управляющая компания Курска» (далее – ООО «УК Курска») Х... (по доверенности),

**УСТАНОВИЛА:**

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

ООО «УК Курска» осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом № 1А по проспекту Кулакова г. Курска (далее - МКД) с 01.01.2013г. согласно договора управления, заключенного с собственниками помещений указанного дома и заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

25.02.2014г. собственниками помещений МКД принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК Курска» и избрании в качестве управляющей организации ООО «УК Сейм», что подтверждается копией протокола от 25.02.2014г. внеочередного общего собрания собственников МКД, проводимого в форме заочного голосования.

В связи с принятием вышеуказанного решения 04.03.2014г. председатель МКД направил в адрес ООО «УК Курска» уведомление об избрании собственниками многоквартирного дома новой управляющей компании ООО «УК Сейм», о прекращении действия договора управления и необходимости передачи технической документации на МКД вновь выбранной управляющей компании ООО «УК Сейм», которая с 01.05.2014г. приступает к осуществлению функций по управлению МКД (с приложением копии протокола общего собрания собственников МКД). Уведомление ООО «УК Курска» получено 05.03.2014г. согласно сведениям почтового сервиса ФГУП «Почта России» (почтовый идентификатор №30501871129452 от 04.03.2014г.)

22.04.2014г. ООО «УК Сейм» письменно (исх.№ 17-00/562) уведомило ООО «УК Курска» о том, что по решению общего собрания (протокол от 25.02.2014г.) собственников МКД, управляющей компанией данного жилого дома выбрано ООО «УК Сейм», в этой связи необходимо прекратить управление МКД, и передать соответствующую документацию, необходимую для управления домом, в адрес ООО «УК Сейм» до 01.05.2014г. К данному уведомлению прилагались копии документов: протокол внеочередного общего собрания собственников МКД, договор управления МКД, решение (бюллетень) собственников помещения, реестр голосования собственников. Уведомление получено ООО «УК Курска» 23.04.2014г. (почтовый идентификатор №30501873096172 от 23.04.2014г.). Кроме того, ООО «УК Сейм» письменно уведомило (исх. № 17-00/526 от 16.04.2014г.) ресурсоснабжающие и обслуживающие организации о начале управления МКД с 01.05.2014г. Приступив с 01.05.2014г. к управлению МКД ООО «УК Сейм», заключило соответствующие дополнительные соглашения к действующим договорам на поставку энергоресурсов и обслуживание МКД с МУП «Водоканал», Курское отделение ОП «АтомЭнергоСбыт», ООО «Курская ТСК», ОАО «Газпром распределение Курск», ООО «Расчетный центр», ООО «ЭкоТранс».

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (вх.№ 2214) ООО «Управляющая компания Сейм» (далее – ООО «УК Сейм») о проверке законности действий ООО «Управляющая компания Курска» (далее – ООО «УК Курска») по отказу в передаче технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом № 1А по проспекту Кулакова г. Курска документов, вновь выбранной управляющей компании - ООО «УК Сейм».

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация ООО «УК Сейм», ООО «УК Курска», проанализировав которую, председатель Комиссии Курского УФАС России принял решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО «УК Курска» ст.14 ФЗ «О защите конкуренции» (недобросовестная конкуренция).

Из заявления ООО «УК Сейм», следует, что в нарушение требований ст. 162 Жилищного кодекса РФ, ООО «УК Курска» в установленный законом срок 30-дневный срок, а также по состоянию на дату подачи заявления 29.04.2014г., не передало техническую документацию и иные документы, необходимые для осуществления функций управляющей компании заявителю, что создает препятствия для осуществления ООО «УК Сейм» своей деятельности по управлению вышеуказанным МКД. Кроме того, на указанную дату договоры ООО «УК Курска» с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты не были, а также ООО «УК Курска» продолжало направлять жильцам названного дома квитанции по оплате коммунальных услуг.

Как следует из документированной информации, представленной ООО «УК Сейм» на определение Курского УФАС России о назначении дела № 03-05/38-2014 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 15.07.2014г., по результатам проведенной Государственной жилищной инспекцией Курской области проверки (акт проверки), по обращению Х... , решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1А по проспекту Кулакова г. Курска (оформленного протоколом от 25.02.2014г.) о выборе в качестве управляющей организации ООО «УК Сейм» и расторжении договора управления с ООО «УК Курска» признано соответствующим требованиям действующего жилищного законодательства

Также, по результатам проверки, проведенной Государственной жилищной инспекцией Курской области 12.05.2014г., в отношении ООО «УК Курска», указанному обществу было выдано предписание №2769 с требованием в срок до 16.06.2014г. завершить управление МКД 1А по проспекту Кулакова г.Курска, расторгнуть договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в отношении МКД и собственниками помещений МКД, передать техническую документацию на МКД в ООО «УК Сейм».

На определение Курского УФАС России о назначении дела № 03-05/38-2014 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 15.07.2014г.,

ООО «УК Курска» представило документы и пояснения (вх. №3887) из которых следует, что общество по актам приема-передачи (акт приема-передачи документов на МКД от 01.07.2014г., акт контрольного снятия показателей ОПУ от 30.06.2014г., акт приема-передачи технической документации на общедомовые приборы учета тепловой энергии на МКД без даты, акт приема-передачи копий уведомлений об исключении МКД из управления ООО «УК Курска» от 01.07.2014г.) передало техническую документацию и иные документы, связанные с управлением МКД представителям ООО «УК Сейм». Также ООО «УК Курска» представило приказ, в соответствии с которым обществу следует с 01.07.2014г. исключить МКД из перечня жилого фонда, находящегося в управлении ООО «УК Курска», передать имеющуюся техническую и иную документацию, связанную с управлением МКД ООО «УК Сейм». ООО «УК Курска» сообщило, что по состоянию на в ООО «УК Курска» находится проектно-техническая документация на узел учета тепловой энергии и технический паспорт на данный дом.

В связи с отказом ООО «УК Курска» от передачи технической документации на МКД ООО «УК Сейм» обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском о понуждении ответчика к исполнению возложенной на него законом (ст.162 Жилищного кодекса РФ) обязанности по передаче технической документации.

В этой связи, на основании ч.3 ч.5 ст. 47 ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела № 03-05/38-2014 определением Курского УФАС России от 05.08.2014г. было приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № А35-4688/2014, рассматриваемому Арбитражным судом Курской области.

Вступившим в силу решением Арбитражного суда Курской области от 10.10.2014г. по делу № А35-4688/2014 заявленные требования ООО «УК Сейм» удовлетворены, ООО «УК Курска» обязано в соответствии с судебным решением передать ООО «УК Сейм» техническую документацию и иные документы (в случае их наличия) на МКД.

Определением Курского УФАС России от 20.01.2015г., рассмотрение дела №03-05/38-2014 было возобновлено. После возобновления рассмотрения дела, к дате, назначенной для рассмотрения дела, ООО «УК Курска» представило копию акта передачи технического паспорта от 28.01.2015г., в соответствии с которым ООО «УК Курска» передало, а ООО «УК Сейм» приняло технический паспорт на МКД № 1А по проспекту Кулакова г.Курска.

Из представленных 06.02.2015г. в адрес Курского УФАС России письменных пояснений ООО «УК Курска» следует, что МКД находился в управлении ООО «УК Курска» с 01.01.2013г. Ранее указанный дом находился в управлении ООО «Жилсервис «Сейм», которое согласно акта совершения исполнительных действий ОСП Сеймского округа г. Курска от 09.07.2013г. передало ООО «УК Курска» не полный пакет технической документации на МКД, в связи с чем, в ООО «УК Курска» находилась проектно-техническая документация на узел учета тепловой энергии и технический паспорт на данный многоквартирный дом, которые и были переданы

ООО «УК Сейм». В период управления домом ООО «УК Курска» не восстанавливало техническую документацию по указанному дому. Копия протокола внеочередного общего собрания собственником помещений в МКД, проводимого в форме заочного голосования от 25.02.2014г. поступила в адрес ООО «УК Курска» в апреле 2014г. В связи с тем, что в адрес ООО «УК Курска» бюллетени голосования представлены не были, ООО «УК Курска» исключило МКД из управления с 01.07.2014г. приказом от 01.07.2014г.

В ходе рассмотрения дела 11.02.2015г. представитель ООО «УК Курска» Х... поддержала свою позицию, изложенную в представленных в адрес Курского УФАС России письменных пояснениях (вх. № 558 , № 599 ), при этом сообщила, что ООО «УК Курска» по актам приема-передачи передало всю имеющуюся техническую документацию на МКД в адрес ООО «УК Сейм».

Из представленных 03.02.2015г. в адрес Курского УФАС России письменных пояснений, документированной информации (вх.№540) ООО «УК Сейм» следует, что ООО «УК Сейм» приступило к управлению МКД с 01.05.2014г. Отсутствие технической и иной связанной с управлением МКД документации усложняет управление домом, снижает качество услуг, оказываемых ООО «УК Сейм» жильцам дома, создает препятствия при оказании услуг по регистрационному учету граждан, выдаче копии лицевого счета и справок, в том числе льготным категориям граждан, начислении жилищно-коммунальных платежей, предоставлении выкопировок из технического паспорта и осуществлении прочих услуг управляющей компании. Кроме того, не имея технической и иной документации на МКД, ООО «УК Сейм» не имело возможности изготовить электронный паспорт на МКД и представить его в Департамент реформирования городского хозяйства города Курска, предоставить отчеты в Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска и ресурсоснабжающие организации г. Курска.

В ходе рассмотрения дела 11.02.2015г. представитель ООО «УК Сейм» Х... поддержала свою позицию, изложенную в представленных в адрес Курского УФАС России письменных пояснениях, при этом сообщила, что ООО «УК Курска» по актам приема-передачи от 01.07.2014г. передало часть технической документации на МКД и по акту передачи от 28.01.2015г. передало технический паспорт на МКД. Также представитель ООО «УК Сейм» считает, что выставление ООО «УК Курска» собственникам помещений МКД квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг за май и июнь 2014г. незаконно.

Изучив устные и письменные пояснения лиц, участвующих в деле, оценив имеющиеся доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее

ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Статьей 161 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

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

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

В соответствии с пунктом 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено одностороннее изменение и расторжение договора, если это не противоречит Гражданскому кодексу. Согласно статье 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в новой редакции 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.

Согласно п.10 ст.162 Жилищного кодекса 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.

Как установлено материалами дела, ООО «УК Курска» зарегистрировано в

качестве юридического лица 11.11.2011г. за основным регистрационным номером... Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности данного юридического лица является управление недвижимым имуществом.

ООО «УК Сейм» зарегистрировано в качестве юридического лица 23.11.2011г. за основным регистрационным номером. Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности данного юридического лица является управление эксплуатацией жилого фонда

Таким образом, ООО «УК Курска» и ООО «УК Сейм» осуществляют одну и ту же деятельность (оказание услуг по управлению многоквартирными домами в г. Курске), следовательно, являются участниками одного и того же товарного рынка (рынка услуг по управлению многоквартирными домами г. Курска), и соответственно, являются конкурентами.

Материалами дела подтверждено, что ООО «УК Курска», с 05.03.2014г., владея информацией о том, что собственники помещений МКД приняли решение отказаться от услуг по управлению домом ООО «УК Курска», и о выборе собственниками помещений в названном доме другой управляющей организации; не расторгая договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, отказывая в предоставлении технической документации на МКД новой управляющей компании, создавало препятствия в осуществлении деятельности по управлению домом ООО «УК Сейм» в период с 01.05.2014г. по 28.01.2015г. Кроме того, в период с 01.05.2014г. по 01.07.2014г. ООО «УК Курска» продолжало направлять жильцам названного дома квитанции по оплате коммунальных услуг (содержание и ремонт жилья, тех.обслуживание ПУ), вводя граждан – собственников жилых помещений в МКД в заблуждение относительно услуги по управлению многоквартирным домом и управляющей компании, которая имеет полномочия на управление МКД. Данные действия могли повлечь у ООО «УК Сейм» убытки в виде упущенной выгоды в размере недополученных денежных средств от оплаты услуг по управлению многоквартирным домом за май и июнь 2014г. Со своей стороны, ООО «УК Курска» за период с 01.05.2014г. по 01.07.2014г. получило доход от деятельности по управлению МКД в размере ... рублей ... копейки (справка ООО «УК Курска» от 27.01.2015).

В соответствии с ч.2 ст.34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Согласно п. 9 ст. 4 Закона о защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Вышеуказанные незаконные действия ООО «УК Курска» по отказу и уклонению от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов ООО «УК Сейм», направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, противоречат жилищному законодательству Российской Федерации, а именно ст. 161, ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. 18-23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416), требованиям добросовестности, разумности, справедливости, и могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту – конкурирующей управляющей компании ООО «УК Сейм» в виде упущенной выгоды от услуг по управлению МКД в период с 01.05.2014г. по 01.07.2014г., а также вводя в заблуждение собственников жилых помещений МКД относительно лица, оказывающего услугу по управлению домом, что квалифицируется как недобросовестная конкуренция.

В соответствии с ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение собственников жилых помещений МКД относительно лица, оказывающего услугу по управлению домом, не допускается.

При таких обстоятельствах, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях и бездействии ООО «Управляющая компания Курска» нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в период с 05.04.2014г. по 28.01.2015г.

В то же время, как следует из документированной информации, представленной ООО «УК Курска» в Курское УФАС России (вх.№ 3887, вх.№ 558, вх. №599), приказом от 01.07.2014г. ООО «УК Курска» исключило многоквартирный дом №1А по проспекту Кулакова г. Курска из перечня жилого фонда, находящегося в управлении данной управляющей организации, уведомив об этом ресурсоснабжающие организации.

Кроме того, 30.06.2014г., 01.07.2014г. и 28.01.2015г. техническая документация на указанный многоквартирный дом и иные необходимые для управления многоквартирным домом документы были переданы ООО «УК Сейм», о чем сторонами подписаны соответствующие акты приема-передачи.

Таким образом, как следует из материалов дела, ООО «Управляющая компания Курска» добровольно устранило имевшее место нарушение ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» до принятия Комиссией Курского УФАС России решения по настоящему делу.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.48 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение



На основании изложенного, руководствуясь ч.1 ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, п.1 ч.1 ст.48, ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать **ООО «Управляющая компания Курска»** нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с добровольным устранением нарушения, на основании п.1 ч.1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», дело № 03-05/38-2014 в отношении ООО «Управляющая компания Курска» прекратить.

3. Материалы дела № 03-05/38-2014 передать уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административной ответственности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Примечание: в соответствии со ст.52 Федерального закона «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

\_\_\_\_\_

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

