**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

**ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

# РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» июля 2014г.

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

Председатель Комиссии

рассмотрев дело № 03-05/35-2014 по признакам нарушения **ООО «Управляющая компания города Курска»** …….., ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»),

**при участии:** ….

**в отсутствии:** ….

## УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступили заявления г-на …….) и ООО «Чистый СевероЗапад» …..) о проверке законности действий управляющей компании –

ООО «Управляющая компания города Курска» по выставлению жильцам квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг без наличия соответствующих правомочий по управлению многоквартирным домом №1 А по проспекту Дружбы г. Курска, а также в отказе от передачи технической документации на указанный многоквартирный дом, выбранной управляющей компании - ООО «Чистый СевероЗапад».

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация ООО «Управляющая компания города Курска», ООО «Чистый СевероЗапад» проанализировав которую, председатель Комиссии Курского УФАС России принял решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО «Управляющая компания города Курска» ст.14 Закона о защите конкуренции (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

30.03.2013г. собственниками помещений многоквартирного жилого дома №1 а по проспекту Дружбы в городе Курске принято решение о расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания города Курска» и избрании в качестве управляющей организации ООО «Чистый СевероЗапад», что подтверждается копией протокола от 30.03.2013г. внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №1 А по проспекту Дружбы в г. Курске.

В связи с принятием вышеуказанного решения ООО «Чистый СевероЗапад» письмом от 04.06.2013г. №…обратилось в адрес ООО «Управляющая компания города Курска» о передачи технической документации на многоквартирный жилой дом № 1А по проспекту Дружбы г.Курска. Уведомление было получено ООО «УК города Курска» 05.06.2013г.

Также собственник квартиры № 6 дома 1А по проспекту Дружбы г.Курска ….05.06.2013г. письменно уведомил управляющую организацию ООО «Управляющая компания города Курска» о расторжении договора управления и необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом №1А по пр-ту Дружбы, г. Курска до 30.06.2013г. в адрес выбранной управляющей компании ООО «Чистый СевероЗапад». Письмо получено ООО «Управляющая компания г. Курска» 05.06.2013г.

По результатам проверки, проведенной 25.06.2013г. (акт проверки № 3609) государственной жилищной инспекцией Курской области нарушений действующего законодательства при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома №1 А по проспекту Дружбы в г. Курске, на котором было принято решение о выборе в качестве управляющей компании ООО «Чистый СевероЗапад» не выявлено. ООО «Управляющая компания города Курска» выдано предписание о прекращении

управления домом№1 А по проспекту Дружбы в г. Курске.

В связи с уклонением ООО «Управляющая компания города Курска» от передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 1А по проспекту Дружбы в г. Курске, а также в связи с выставлением для жильцов названного дома квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг без наличия соответствующих правомочий на обслуживание многоквартирного дома, ООО «Чистый СевероЗапад» обратилось в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к ООО «Управляющая компания города Курска» с требованием об обязании передать техническую документацию на многоквартирный дом №1 А по проспекту Дружбы г. Курка (судебное дело № А35-7530/2013).

26.12.2013г. Арбитражный суд Курской области удовлетворил исковые требования ООО «Чистый СевероЗапад» и обязал ООО «Управляющая компания города Курска» в тридцатидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу передать ООО «Чистый СевероЗапад» техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Курск, проспект Дружбы, д.1А.

Решение по делу № А35-7530/2013 вступило в законную силу 26.01.2014г.

ООО «Управляющая компания города Курска» обращалось в апелляционную и кассационную судебные инстанции, в которых обществу было отказано в обжаловании решения Арбитражного суда Курской области в с вязи с пропуском срока для подачи жалобы.

ООО «Чистый СевероЗапад» (…….), обратилось в ООО «Управляющая компания города Курска» с просьбой не выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг по вышеуказанному дому с 01.04.2014г. (…….).

Также ООО «Чистый СевероЗапад» направило письмо в адрес ОАО «ЕРКЦ г.Курска» (……..), с просьбой не выставлять квитанции от ООО «Управляющая компания города Курска» на оплату жилищно-коммунальных услуг по вышеуказанному дому с 01.04.2014г. (…….).

Тем не менее, квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг по вышеуказанному многоквартирному дому за апрель, май 2014г. были выставлены от имени ООО «Управляющая компания города Курска».

В соответствии с ч.10 ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации 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.

Однако техническая документация на многоквартирный дом №1А по проспекту Дружбы г. Курска на момент подачи заявления в антимонопольный орган ООО «Управляющая компания города Курска» не передана, договоры ООО

«Управляющая компания города Курска» с ресурсоснабжающими организациями не расторгнуты.

Материалами дела подтверждено, что с 26.01.2014г. у ООО «Управляющая компания города Курска» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом № 1 А по проспекту Дружбы г. Курска. Вместе с тем, с января по май 2014 года ООО «Управляющая компания города Курска» отказывало в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей компании ООО «Чистый СевероЗапад», и выставляло квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг по вышеуказанному дому от имени ООО «Управляющая компания города Курска».

В соответствии с ч.ч.1, 2 ст.161 Жилищного кодекса 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 настоящего Кодекса, 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.

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. 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.

ООО «Управляющая компания города Курска», ООО «Чистый СевероЗапад» осуществляют одну и ту же деятельность (оказание услуг по управлению многоквартирными домами в г. Курске), следовательно, являются, участниками одного и того же товарного рынка, и соответственно, являются конкурентами.

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 Управляющая компания города Курска» по выставлению квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг без соответствующих полномочий по управлению многоквартирным домом, отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов вновь выбранной управляющей организации, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, противоречат законодательству РФ (жилищному законодательству), и могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту – конкурирующей управляющей компании в виде упущенной выгоды (недополученных доходов от деятельности по управлению многоквартирным домом за апрель, май 2014г.).

В соответствии с ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

Таким образом, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях и бездействии ООО «Управляющая компания города Курска» нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

**РЕШИЛА:**

1. Признать **ООО «Управляющая компания города 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 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», дело №03-05/35-2014 в отношении ООО «Управляющая компания города Курска» прекратить.

3. Материалы дела № 03-05/35-2014 передать уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

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.