

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «30» июля 2014г.

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

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии:

.....

рассмотрев дело №03-05/36-2014 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-ки) 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 полномочий по управлению многоквартирным домом № 9 по ул. Косухина, 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.

03.06.2013г. собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Косухина 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 03.06.2013г. внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме №9 по ул. Косухина в г. Курске.

В связи с принятием вышеуказанного решения ООО «Чистый СевероЗапад» письмом от 20.08.2013г. исх.№ 202 обратилось в адрес ООО «Управляющая компания города Курска» о передачи технической документации на многоквартирный жилой дом № 9 по ул. Косухина г. Курска. Уведомление было получено ООО «УК города Курска» 20.08.2013г.

Также собственник квартиры № 71 дома № 9 по ул. Косухина, г.Курска Мясникова В.В. 21.08.2013г. письменно уведомила управляющую организацию ООО «Управляющая компания города Курска» о расторжении договора управления и необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом № 9 по ул. Косухина, г. Курска до 20.09.2013г. в адрес выбранной управляющей компании ООО «Чистый СевероЗапад». Письмо получено ООО «Управляющая компания г. Курска» 21.08.2013г.

По результатам проверки, проведенной 08.10.2013г. (акт проверки № 5861) государственной жилищной инспекцией Курской области нарушений действующего законодательства при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Косухина в г.

Курске, на котором было принято решение о выборе в качестве управляющей компании ООО «Чистый СевероЗапад» не выявлено. ООО «Чистый СевероЗапад» выдано предписание приступить к управлению многоквартирным домом №9 по ул. Косухина, в г. Курске до 18.11.2013г.

11 декабря 2013г. ООО «Чистый СевероЗапад» повторно обратилось (.....) в ООО «Управляющая компания города Курска», с просьбой передать всю техническую документацию на многоквартирный дом № 9 по ул. Косухина, г. Курска до 10.01.2014г. (письмо получено ООО «УК г.Курска»

В связи с уклонением ООО «Управляющая компания города Курска» от передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 9 по ул. Косухина 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 обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом № 9 по ул. Косухина г. Курка (судебное дело № А35- 1454/2014).

10.07.2014г. Арбитражный суд Курской области вынес определение о прекращении производства по делу № А35-1454/2014 в связи с тем, что ООО «Чистый СевероЗапад» заявил отказ от исковых требований в порядке ч.2 ст.49 АПК РФ.

ООО «Чистый СевероЗапад» письмом (исх. №436 от 17.04.2014г.), обратилось в ООО «Управляющая компания города Курска» с просьбой не выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг по вышеуказанному дому с 01.04.2014г. (письмо получено ООО «УК г.Курска» 18.04.2014г.).

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 № 9 по ул. Косухина 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 20.08.2013г. у ООО «Управляющая компания города Курска» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом № 9 по ул. Косухина г. Курска. Вместе с тем, с августа 2013г. по июнь 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.

Материалами дела подтверждено, что ООО «Управляющая компания города Курска», с 20.08.2013г. владея информацией о том, что собственники помещений многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Косухина г. Курска приняли решение отказаться от услуг по управлению домом ООО «УК города Курска» и о выборе собственниками помещений в названном доме другой управляющей компании; не расторгая договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, отказывая в предоставлении технической документации новой управляющей компании, создало препятствия в осуществлении деятельности по управлению домом ООО «Чистый СевероЗапад» в период с 20.08.2013г. по 01.07.2014г. Кроме того, в период с 01.04.2014г. по 01.07.2014г. ООО Управляющая компания города Курска» продолжало направлять жильцам дома № 9 по ул. Косухина г. Курска квитанции по оплате коммунальных услуг, вводя граждан – собственников жилых помещений в многоквартирном доме № 9 по ул. Косухина г.Курска в заблуждение относительно лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

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, июнь 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 №03-05/36-2014 в отношении ООО «Управляющая компания города Курска» прекратить.

3. Материалы дела № 03-05/36-2014 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.