УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «24» сентября 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «03» октября 2014г.

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

Председатель Комиссии

……

Члены Комиссии:

……,

рассмотрев дело №03-05/50-2014 по признакам нарушения **ООО «Спецстрой курск»** (……) ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

при участии……..),

в отсутствии: ……),

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление ООО Управляющая компания «Жилищное хозяйство» (…… о проверке законности действий управляющей компании – ООО «Спецстрой курск» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом №45 А по ул. Сумская г. Курска и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, выбранной собственниками помещений указанного многоквартирного дома управляющей компании - ООО УК «Жилищное хозяйство».

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

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

18.02.2014г. собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 45 А по ул. Сумская в городе Курске принято решение о расторжении договора управления с ООО «Спецстрой курск» и избрании в качестве управляющей организации ООО УК «Жилищное хозяйство», что подтверждается копией протокола от 18.02.2014г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с принятием вышеуказанного решения собственник квартиры № 6 многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Сумская, д. № 45 А гражданин ……. (по инициативе которого проводилось вышеназванное общее собрание собственников дома) письменно уведомил управляющую организацию ООО «Спецстрой курск» о расторжении договора управления, заключенного между ООО «Спецстрой курск» и собственниками многоквартирного жилого дома №45 А по ул. Сумская г.Курска и необходимости передачи технической и иной документации, связанной с управлением указанным многоквартирным домом, в адрес выбранной управляющей компании ООО УК «Жилищное хозяйство», которая с 01 апреля 2014года приступает к осуществлению функций по управлению указанным многоквартирным домом. Письмо получено ООО «Спецстрой курск» 21.02.2014г., что подтверждается подписью заместителя директора ……. Однако в течение тридцати дней ООО «Спецстрой курск» не передало выбранной управляющей компании (ООО УК «Жилищное хозяйство») техническую документацию, включающую в себя

документы, предусмотренные п.24 гл.2 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Из документированной информации, представленной ООО УК «Жилищное хозяйство» (……..), а именно из представленного Акта проверки Государственной жилищной инспекции Курской области №2313 от 24.04.2014г., следует, что в ходе проверки нарушений действующего законодательства при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Курск, ул. Сумская, д.45 А, от 18.02.2014г., на котором было принято решение о выборе в качестве управляющей компании ООО УК «Жилищное хозяйство», не выявлено. Проверка проводилась по обращению ОАО «ЕРКЦ г.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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен в пунктах 18 - 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила №416). 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 п.18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п. 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в п/п. "б" п. 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, уведомляет о дате, времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документом организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом (п.22 настоящих Правил).

Кроме того, 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. N 491.

Таким образом, Правилами № 416 предусмотрена обязанность управляющей компании, от услуг которой собственники жилых помещений многоквартирного дома решили отказаться, принять меры по передаче соответствующих документов

(технической документации и иных документов, связанных с управлением домом) в адрес управляющей компании, приступившей к управлению многоквартирным домом, и не предусмотрена обязанность вновь выбранной управляющей компании предпринимать какие-либо меры по получению (истребованию) данных документов.

ООО «Спецстрой курск» 21.02.2014г. получило уведомление об избрании собственниками многоквартирного жилого дома № 45 А по ул. Сумская г.Курска новой управляющей компании и необходимости передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением домом ООО УК «Жилищное хозяйство».

……

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

РЕШИЛА:

1. Признать **ООО «Спецстрой курск»** (……) нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «Спецстрой курск» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Материалы дела № 03-05/50-2014 передать уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности по ч.1 с т.14.33 Кодекса РФ 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.