

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена 21.05.2013 г.

Решение в полном объеме изготовлено 28.05.2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело №03-05/07-2013, возбужденное по признакам нарушения ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») со стороны ООО Управляющая компания «Наш дом», в присутствии генерального директора ООО УК «Наш Дом» ,

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (вх.№6957 от 7.12.2012г.) жильцов дома №86 по ул.Радищева о проверке законности действий ООО «Управляющая компания «Наш Дом» по выставлению для жильцов квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг без наличия соответствующих правомочий на обслуживание многоквартирного дома и действующего договора с Товариществом собственников жилья «Радищева 86» на соответствие требованиям антимонопольного законодательства.

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация, проанализировав которую управление приняло решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО УК «Наш дом» ч.1 ст.14

ДЗ «О защите конкуренции» (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела 21.05.2013г. Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

ООО УК «Наш Дом» зарегистрировано в качестве юридического лица 17.11.2007 за основным регистрационным номером. Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основной вид деятельности – управление недвижимым имуществом.

ООО «УК «Наш Дом» осуществляло управление многоквартирным домом по адресу: г. Курск, ул. Радищева, 86 с апреля 2008 года на основании решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 14.03.2008 и заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 86 по ул. Радищева в г. Курске от 04.11.2011 создано товарищество собственников жилья «Радищева 86», которое было зарегистрировано в качестве юридического лица 22.11.2011 ИФНС России по г. Курску. Правление ТСЖ «Радищева 86» 28.11.2011 письмом обратилось в ООО УК «Наш Дом» с извещением об изменении способа управления домом на управление им товариществом собственников жилья. Однако в течение тридцати дней ООО «УК «Наш Дом» не передало вновь образованному ТСЖ техническую документацию, включающую в себя документы, предусмотренные п. 24 гл. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», и иных связанных с управлением домом документов.

Ресурсоснабжающие организации на обращения ТСЖ «Радищева 86» заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов требовали предоставить акт передачи технической документации ООО УК «Наш Дом» товариществу собственников жилья «Радищева 86».

15.09.2012г. на заседании членов правления ТСЖ «Радищева 86» было принято решение об избрании управляющей организации ООО «Управляющая компания «ЮТ» и заключении с нею договора управления, расторжении договора управления с ООО УК «Наш Дом». 01.11.2012 между ТСЖ «Радищева 86» и ООО «Управляющая компания ЮТ» заключен договор управления многоквартирным домом. Однако ООО УК «Наш Дом» отказалось передать документы и продолжало предъявлять собственникам квитанции, взыскивая с них средства за жилищно-коммунальные услуги.

Председатель правления ТСЖ Ковалева О.П. обратилась с жалобой в государственную жилищную инспекцию Курской области. Распоряжением заместителя начальника государственной жилищной инспекции Курской области Л.С. Щербакова на основании указанного обращения назначена внеплановая документарная проверка. По результатам проверки должностными лицами государственной жилищной инспекции Курской области был составлен акт и выдано предписание, в соответствии с которым ООО УК «Наш Дом» обязано было: завершить управление многоквартирным домом № 86 по ул. Радищева г. Курска; передать техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом ООО «УК ЮТ»; расторгнуть договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов;

произвести сверку расчетов с ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений с целью окончательных расчетов при расторжении договора управления.

ООО УК «Наш Дом», не согласившись с выданным предписанием, обратилось в арбитражный суд с заявлением об обжаловании предписания Государственной жилищной инспекции Курской области. Решением Арбитражного суда Курской области установлено, что правление ТСЖ «Радищева 86» согласно п.3.1 и 5.7 Устава ТСЖ правомочно принимать решение о расторжении договора по управлению домом с ООО «УК «Наш Дом», а договор управления многоквартирным домом от 11.11.2012г. №1, заключенный между ТСЖ «Радищева 86» и ООО «УК УЮТ», соответствует нормам действующего законодательства. Соответственно, предписание ГЖИ Курской области в отношении ООО УК «Наш Дом» было признано судом законным и оставлено без изменений.

В ходе рассмотрения дела генеральный директор ООО УК «Наш Дом» Завенков А.И. поддержал позицию, изложенную в представленных на рассмотрение дела пояснениях, при этом сообщил, что в настоящее время ООО УК «Наш Дом» продолжает осуществлять управление многоквартирным домом №86 по ул.Радищева г.Курска, выставлять квитанции на оплату жилищно-коммунальные услуги и т.д., так как собственники данного дома не избрали другую управляющую компанию, а именно ООО «УК УЮТ». Избрание конкретной управляющей компании, по мнению представителя ООО УК «Наш Дом», относится к исключительной компетенции собственников помещений в многоквартирном доме.

Выслушав позицию лица, участвующего 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 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.

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

В соответствии с ч.11 ст.161 ЖК РФ в случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией.

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 документы, связанные с управлением таким домом 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 «УК УЮТ», ООО УК «Наш Дом» 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 с 01.11.2012г. у ООО «УК «Наш Дом» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом №86 по ул.Радищева, 86 г.Курска. Вместе с тем, в период с 01.11.2012г. по 30.04.2013г. ООО УК «Наш Дом» продолжало направлять жильцам дома №86 по ул.Радищева г.Курска квитанции по оплате коммунальных услуг, а также отказывало в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК УЮТ».

Таким образом, Комиссия Курского УФАС России установила, что ООО УК «Наш Дом» создает своими действиями необоснованные преимущества в осуществлении предпринимательской деятельности, препятствует управлению многоквартирным домом конкуренту – ООО «УК УЮТ». ООО УК «Наш Дом», владея информацией о смене управляющей организации собственниками помещений в указанном доме, не имея договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, не осуществляя техническое содержание и эксплуатацию спорного дома, отказывая в предоставлении технической документации, при этом продолжая сбор денежных средств с населения за не оказанные жилищно-коммунальные услуги, вводит потребителей (жильцов дома) в заблуждение относительно услуги по управлению многоквартирным домом и управляющей компании, которая имеет полномочия на управление домом. Кроме того, ООО УК «Наш дом» причиняет убытки управляющей организации (ООО «УК УЮТ») в размере недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг, поскольку часть собственников вносит плату за коммунальные услуги по платежным документам, выставляемым ООО УК «Наш Дом», в то время как жильцы дома должны оплачивать по квитанциям управляющей компании, имеющей соответствующие полномочия по управлению 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 ФЗ «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией

юнимаются 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 «Наш Дом», совершенные в период с 11.11.2012г. по 30.04.2013г., по выставлению квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг без соответствующих полномочий по управлению многоквартирным домом, отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением документы 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 соответствии с ч.1 ст.14 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция не допускается.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ч.1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО УК «Наш Дом» нарушившим ч. 1 ст.14 Федерального закона от 6.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО УК «Наш Дом» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Примечание:

1. В соответствии со ст.52 Закона о защите конкуренции решение или предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. В случае подачи заявления в суд или арбитражный суд исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до вступления решения суда в законную силу.

2. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст.19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ТВЕТСТВЕННОСТЬ.

редседатель комиссии

лены Комиссии

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ

№03-05/07-2013

8.05.2013г.

г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в оставе:

....>

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 6.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 1.05.2013 г. по делу №03-05/07-2013 о нарушении ООО Управляющая компания «Наш дом», ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО УК «Наш Дом», **с момента получения настоящего предписания** прекратить действия по недобросовестной конкуренции, а именно:

- прекратить действия по выставлению квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг жильцам дома №86 по ул.Радищева города Курска;
- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК ЮТ» или Товариществу собственников жилья «Радищева 86».

2. О выполнении пункта 1 настоящего Предписания сообщить в управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области в срок до 21.06.2013г.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на<....>

Председатель Комиссии

лены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

