УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «11» февраля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «17» февраля 2014г.

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

Председатель Комиссии

Волкова Марина Викторовна – заместитель руководителя управления

Члены Комиссии:

Лихушина Екатерина Анатольевна – начальник отдела товарных и финансовых рынков

Петрова Ольга Андреевна – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков

рассмотрев дело №03-05/38-2013 по признакам нарушения ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») в отношении ООО УК «Жилищное хозяйство» в отсутствии представителей ООО «УК «Жилищное хозяйство» и ООО «Курская управляющая домовая компания» (уведомлены надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела),

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (вх.№5576 от 13.11.2013г.) гражданина о проверке законности действий управляющей компании ООО «УК «Жилищное хозяйство» по управлению многоквартирным домом № 48-А по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска без наличия соответствующих правомочий, на соответствие требованиям антимонопольного законодательства.

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

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

ООО «УК «Жилищное хозяйство» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами с 2010 года и в настоящее время осуществляет управление 101 многоквартирным домом на территории города Курска.

Решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома №48-А по проспекту Ленинского Комсомола г.Курска, оформленным протоколом №14/02/13 от 14 февраля 2013 года, в качестве новой управляющей компании была выбрана
ООО «Курская управляющая домовая компания».

Уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного дома №48-А по проспекту Ленинского Комсомола в адрес ООО «УК Жилищное хозяйство» направлено уведомление о расторжении договора управления указанным многоквартирным домом в одностороннем порядке и требование передать в адрес новой управляющей компании техническую и иную документацию на дом в течение месяца с момента получения данного уведомления.

Указанное уведомление получено ООО «УК «Жилищное хозяйство» 13 марта 2013 года, что подтверждается отметкой о получении на бланке уведомления (вх. № 205).

ООО «УК «Жилищное хозяйство», рассмотрев Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 48-А по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска, сочло указанный Протокол не соответствующим жилищному законодательству РФ, а собрание собственников помещений 14 февраля 2013 года проведенным с нарушением норм Жилищного Кодекса РФ. Техническая и иная документация на указанный многоквартирный дом новой управляющей компании передана не была.

ООО «Курская управляющая домовая компания» обратилось в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к ООО «УК «Жилищное хозяйство» с

требованием об обязании ответчика в течение 30 дней передать техническую документацию на указанный многоквартирный дом (судебное дело №А35-3570/2013).

02.08.2013 года Арбитражный суд Курской области удовлетворил исковые требования ООО «Курская управляющая домовая компания» и обязал ООО «УК «Жилищное хозяйство» передать техническую документацию на указанный дом.

Решение по делу № А35-3570/2013 вступило в законную силу 02.09.2013 года.

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 на момент подачи заявления в антимонопольный орган ООО «УК «Жилищное хозяйство» не передана, договоры ООО «УК «Жилищное хозяйство» с ресурсоснабжающими организациями не расторгнуты.

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 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.

В соответствии с пунктами 18,19,20 Постановления Правительства от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» 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 пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. 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.

ООО «УК «Жилищное хозяйство» и ООО «Курская городская управляющая компания» осуществляют одну и ту же деятельность (оказание услуг по управлению многоквартирными домами), следовательно, являются, участниками одного и того же товарного рынка, и соответственно, являются конкурентами.

Материалами дела подтверждено, что с 02.09.2013г. у ООО «УК «Жилищное хозяйство» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом №48-А по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска. Вместе с тем, с сентября по декабрь 2013г. ООО «УК «Жилищное хозяйство» отказывало в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей компании ООО

«Курская управляющая домовая компания».

В ходе рассмотрения дела 15.01.2014г. представитель ООО «УК «Жилищное хозяйство» пояснил, что вся имеющаяся в наличии у организации техническая документация на дом №48а по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска передана судебному приставу-исполнителю в январе 2014 года. Также представитель отметил, что договоры с ресурсоснабжающими организациями не расторгнуты, организация фактически оказывает услуги по обслуживанию указанного многоквартирного дома и за ноябрь и декабрь 2013 года жильцам были выставлены квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Представитель ООО «Курская управляющая домовая компания» на заседание Комиссии 15.01.2014г. не явился (уведомлен надлежащим образом). Организация направила ходатайство о рассмотрении дела в отсутствии представителя, а также пояснила, что техническая документация на дом №48а по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска на 15.01.2014г. не была передана.

По информации, представленной ООО «Курская управляющая домовая компания», судебным приставом-исполнителем ОСП по Сеймскому округу города Курска 30 октября 2013г. на основании исполнительного листа № АС 007005971 от 16.09.2013, выданного Арбитражным судом Курской области по делу №А35-3570/2013, было возбуждено исполнительное производство №61626/13/40/46 в отношении ООО «УК «Жилищное хозяйство».

На рассмотрение дела 11.02.2014г. представитель ООО «УК «Жилищное хозяйство» не явился. Организацией 11.02.2014г. была представлена следующая информация:

1) Состав технической документации на многоквартирный дом №48а по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска, полученной ООО «УК «Жилищное хозяйство» при принятии указанного многоквартирного дома в управление:

- проект на установку приборов коммерческого учета тепла на отопление и горячее водоснабжение;

- паспорт на счетчик горячей воды (заводской номер <...> , ЯСТ-32) от 06.10.2010г.;

- паспорт на счетчик горячей воды (заводской номер <...> , ЯСТ-40) от 06.10.2010г.;

- паспорт на счетчик горячей воды (заводской номер <...> , ЯСТ-40) от 06.10.2010г.;

- паспорт на тепловычислитель (заводской номер <...> , ТМК-НЗ-1.0) от 06.10.2010г.;

- свидетельство о поверке № 1384-03 от 28.09.2010г. (заводской №59/59А);

- свидетельство о поверке № 7385 03 от 28.09.2010г. (заводской № 7545/9345А).

2) Акт приема-передачи взыскателю имущества (вышеуказанных документов), указанного в исполнительном документе от 04.02.2014г.

ООО «Курская управляющая домовая компания» на рассмотрение данного дела 11.02.2014г. представила копию акта о приеме-передаче взыскателю имущества, указанного в исполнительном документе от 04.02.2014г., в соответствии с которым были получены вышеуказанные документы. Также организация сообщила, что на настоящее время не переданы сметы и описи работ на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома №48а по проспекту Ленинского Комсомола г. Курска.

Проанализировав представленные документы и информацию, а также установленные обстоятельства дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующим выводам.

ООО «УК «Жилищное хозяйство», владея информацией о том, что собственники приняли решение отказаться от услуг по управлению домом ООО «УК «Жилищное хозяйство» и о выборе собственниками помещений в многоквартирном доме другой управляющей компании; не расторгая договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, не осуществляя техническое содержание и эксплуатацию спорного дома, отказывает в предоставлении технической документации новой управляющей компании, чем создает препятствия в осуществлении деятельности по управлению домом ООО «Курская управляющая домовая компания».

Тем самым ООО «УК «Жилищное хозяйство» создает себе необоснованные преимущества в осуществлении предпринимательской деятельности, препятствует в осуществлении предпринимательской деятельности конкуренту – ООО «Курская управляющая домовая компания». Так, в материалах дела имеются документы (переписка с ресурсоснабжающими предприятиями), свидетельствующие о том, что ресурсоснабжающие организации (филиал ОАО «МРСК Центра»-«Курскэнерго», МУП «Водоканал г. Курска», ООО «Курская теплосетевая компания») отказывали ООО «Курская управляющая домовая компания» в заключении договоров в связи с отсутствием необходимой технической документации.

Кроме того, действия ООО «УК «Жилищное хозяйство» по отказу в передаче технической документации способны причинить убытки ООО «Курская управляющая домовая компания» в форме упущенной выгоды (недополученные доходы от деятельности по управлению многоквартирным домом за сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2013 года и январь 2014 года).

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 «Жилищное хозяйство» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов ООО «Курская управляющая домовая компания», 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 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция.

Таким образом, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях ООО «УК «Жилищное хозяйство» нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.14, ч.1 ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-3 ст.41, п.1 ч.1 ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК «Жилищное хозяйство» нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «УК «Жилищное хозяйство» предписание о прекращении нарушения.

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 _____ М.В. Волкова

Члены Комиссии _____ Е.А. Лихушина

_____ О.А. Петрова

УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ № 03-05/38-2013

о прекращении недобросовестной конкуренции

«17» февраля 2014 г. г. Курск

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

Председатель Комиссии

Волкова Марина Викторовна – заместитель руководителя управления

Члены Комиссии:

Лихушина Екатерина Анатольевна – начальник отдела товарных и финансовых рынков

Петрова Ольга Андреевна – специалист-эксперт отдела товарных и финансовых рынков

руководствуясь статьей 23, частью1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 17 февраля 2014 г. по делу № 03-05/38-2013 о нарушении
ООО «УК «Жилищное хозяйство» части 1 статьи 14 указанного Федерального закона

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО УК «Жилищное хозяйство», **в срок до 11 марта 2014 года** прекратить действия по недобросовестной конкуренции, а именно:

1. Передать имеющуюся в распоряжении ООО «УК «Жилищное хозяйство» техническую документацию на многоквартирный дом №48а по проспекту Ленинского Комсомола г.Курска и иные связанные с управлением документы, которые не переданы на дату рассмотрения дела, ООО «Курская управляющая домовая компания», а именно: сметы и описи работ на текущий и капитальный ремонт.

2. О выполнении пункта 1 настоящего Предписания сообщить в управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области не позднее пяти дней со дня их выполнения.

Председатель Комиссии _____ М.В. Волкова

Члены Комиссии _____ Е.А. Лихушина

_____ О.А. Петрова

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

римечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания нтимонопольного органа
т. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях становлена административная ответственность.

ривлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской едерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание нтимонопольного органа.