

## РЕШЕНИЕ

Оглашено: 23 июля 2013 г.

Изготовлено в полном объеме: 30 июля 2013 г.

г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии - К.А. Бабаева – заместителя руководителя управления,

Членов Комиссии:

- З.У. Узденовой – главного специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- Г.Р. Зименко – специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- С.М. Кумратова – старшего специалиста отдела контроля госзаказа и рекламы,

рассмотрев дело № 47 по признакам нарушения Открытым акционерным обществом «Управляющая компания жилищного хозяйства г. Черкесска» (369000, г. Черкесск, пер. Одесский, 14а), Обществом с ограниченной ответственностью «Управление жилищного хозяйства № 1» (369000, г. Черкесск, пер. Одесский, 14а), Обществом с ограниченной ответственностью «Управление жилищного хозяйства № 2» (369000, г. Черкесск, пер. Одесский, 14а) п.1 ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 2 статьи 39 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» основанием для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства являются заявления юридического лица или физического лица, указывающие на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства.

01.07.2013 г. в УФАС по КЧР поступила жалоба от ООО Управляющая компания «Глобус» (далее по тексту – ООО «Глобус») на действия ОАО «УКЖХ г. Черкесска», ООО «УЖХ № 1», ООО «УЖХ № 2» (далее – управляющие компании). В заявлении указывается, что ООО «Глобус» на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Черкесск, ул. Фабричная, 131; ул. Фабричная, 135 - 11.04.2013 г., а по ул. Ленина, 7- 15.03.2013, по ул. Ленина, 9 а- 01.04.2013 г., - выбрано управляющей компанией. Решения общего собрания собственников помещений оформлены протоколами. Несмотря на то, что ООО «УЖХ № 2» направило собственникам жилых помещений в многоквартирных домах по ул. Фабричная, 131 и 135 уведомления о прекращении обслуживания с

15.02.2013 г., оно продолжает направлять собственникам квартир квитанции и уведомления о необходимости оплаты за управление и содержание общего имущества этих МКД. Собственникам помещений в МКД, расположенных по адресам: г. Черкесск, ул. Фабричная, 131, ул. Фабричная, 135, ул. Ленина, 7, ул. Ленина, 9а,- управляющими компаниями предоставляется информация о том, что ООО «Глобус» - это фирма - однодневка, которой нельзя оплачивать за обслуживание жилищного фонда.

Изучив представленные материалы, установлено следующее.

Во всех домах, указанных в заявлении, управляющей компанией было ОАО «УКЖХ г. Черкесска» на основании заключенных договоров с жильцами многоквартирных домов. В марте 2011 г. ОАО «УКЖХ г. Черкесска» реорганизовано путем выделения ООО «УЖХ № 1» и ООО «УЖХ № 2», к которым в порядке универсального правопреемства перешли права и обязанности ОАО «УКЖХ г. Черкесска» по управлению и ремонту МКД.

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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как следует из содержания данной нормы, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ в любое время.

Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

Протоколами от 01.04.2013 г., 15.03.2013, 11.04.2013, оформлены, в том числе, решения о выборе в качестве управляющей организации ООО "Глобус" для заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На текущий момент управляющей организацией в указанных многоквартирных домах является ООО «Глобус».

01.02.2013 ООО «УЖХ №2» разослало собственникам помещений в МКД по ул. Фабричная, 131 и 135 уведомления о прекращении обслуживания дома с 15.02.2013 г., по истечению указанного срока (15.02.2013 г.) обслуживание дома будет прекращено.

Из договоров управления многоквартирными домами, заключенных с МУП «УЖКХ г. Черкесска» и его правопреемниками, следует, что по инициативе любой из сторон договор считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

Представители ООО «Глобус» на заседании Комиссии УФАС по КЧР сообщили, что

ОАО «УКЖХ г. Черкесска», ООО «УЖХ № 1», ООО «УЖХ № 2» под разными предложениями не передают техническую документацию многоквартирных домов, где выбрана управляющей компанией ООО «Глобус».

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом как в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, так и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Согласно пункту 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В пункте 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае прекращения договора управления многоквартирным домом за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

В силу пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

Управляющие компании: ОАО «УКЖХ г. Черкесска», ООО «УЖХ № 1», ООО «УЖХ № 2», - не передавая техническую документацию многоквартирных жилых домов, собственники жилья в которых выбрали управляющую компанию ООО «Глобус», а также распространяя сведения, порочащие репутацию фирмы - конкурента, распространяя искаженные сведения о фирме - конкуренте, - нарушили нормы пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В рамках данного дела были также рассмотрены заявления ОАО «УКЖХ г. Черкесска» (исх. № 264 от 29.05.2013), ООО «УЖХ № 1» (исх. б/н от 29.05.2013), ООО «УЖХ № 2» (исх. № 464 от 29.05.2013), в которых указано, что ООО «МРЦ» уведомило управляющие компании о расторжении агентских договоров, тем самым отказывает принимать платежи от жителей, обслуживаемых управляющими

компаниями, при этом оказывает услуги агента для их конкурента - ООО «Глобус». 24.06.2013 г. эти же управляющие компании обратились с новыми заявлениями, из которых следует, что управляющие компании располагают сведениями о том, что с целью создания неблагоприятных последствий для управляющих компаний ООО «МРЦ» умышленно создает конфликтные ситуации между собственниками многоквартирных домов и управляющими организациями. Доказательств этих действий ООО «МРЦ» не представлено, доказательствами из иных источников УФАС по КЧР не располагает.

Рассмотрение жалоб на неисполнение агентом (ООО «МРЦ») предусмотренных договором обязанностей по перечислению собранных денежных средств принципалам не входит в компетенцию антимонопольного органа. Эти споры решаются в судебном порядке, а при наличии в действиях ООО «МРЦ» признаков уголовно наказуемых деяний – в порядке уголовного преследования.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **РЕШИЛА:**

1. Признать ОАО «УКЖХ г. Черкесска», ООО «УЖХ № 1», ООО «УЖХ № 2» нарушившими пункт 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ОАО «УКЖХ г. Черкесска», ООО «УЖХ № 1», ООО «УЖХ № 2» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства:

- прекратить распространение неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки иным управляющим компаниям, либо нанести ущерб их деловой репутации при утрате права на управление многоквартирным домом;

- своевременно осуществлять передачу технической документации, при принятии решения собственниками помещения в МКД о выборе другой управляющей организации.

3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

К.А.Бабаев

Члены Комиссии

З.У. Узденова

Г.Р. Зименко

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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