

**Решение**  
**по делу № 03-03/25-11**

19 мая 2011 года

г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 27 мая 2011)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Балабаев С. А., члены Комиссии: специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Плетнев Д.А., специалист 3 разряда отдела антимонопольного контроля Ганина А.А.

с участием:

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания города Ярославля» (далее – ООО «УК города Ярославля») <...>.

Представители ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Краснопереконского района» (далее - ОАО «УОМД Краснопереконского района») на рассмотрении дела не присутствовали, о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом, соответствующие доказательства имеются в материалах дела.

Рассмотрев 19 мая 2011 года дело № 03-03/25-11 о нарушении ОАО «УОМД Краснопереконского района» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

**у с т а н о в и л а:**

в Ярославское УФАС России поступило заявление ООО «УК города Ярославля» (вх. № 9293 от 02.12.2010) (далее – заявитель) о нарушении хозяйствующим субъектом ОАО «УОМД Краснопереконского района» антимонопольного законодательства, выразившегося, по мнению заявителя, в невыдаче технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу : г.Ярославль, ул.Нефтяников, д.19.

В ходе рассмотрения дела антимонопольным органом установлены следующие фактические обстоятельства.

Между собственниками многоквартирного дома № 19 по ул. Нефтяников и ОАО «УОМД Краснопереконского района» был заключен Договор управления многоквартирным домом №12/3 от 01.01.2008г. Пунктом 1.2 указанного договора определена цель договора: предоставление собственникам и пользователям помещений в доме жилищных и коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания домового имущества.

04 июня 2010 года на общем собрании в форме заочного голосования собственников многоквартирного дома по адресу: г. Ярославль, ул. Нефтяников, д. 19 (Протокол № 1 от 04.06.2010 года) было принято решение о способе управления многоквартирным домом, а также решение о выборе ООО «УК города Ярославля». <...> было направлено уведомление в ОАО «УОМД Краснопереконского района» о расторжении договора и необходимости передаче технической, проектной документации и паспортного стола (входящий штамп в углу уведомления № 538 от 06.07.2010).

В письменных пояснениях ОАО «УОМД Краснопереконского района» указывает на то, что техническая и иная документация не была передана в виду отсутствия в Протоколе № 1 от 04.06.2010 года условия о расторжении договора управления с ОАО «УОМД Краснопереконского района».

Повторно уведомление о необходимости передачи технической и иной документации было направлено ООО «УК города Ярославля» исх. №15 от 11.08.2010 (подпись от 16.08.2010).

17.08.2010 года собственниками помещений был заключен договор управления с ООО «УК города Ярославля».

27 октября 2010 года на общем собрании в форме заочного голосования собственников многоквартирного дома по адресу: г.Ярославль, ул.Нефтяников, д.19 (Протокол № 2 от 27.10.2010 года) было принято о расторжении договора управления с ОАО «УОМД Краснопереконского района» по причине нарушений условий договора. <...> было направлено уведомление в ОАО «УОМД Краснопереконского района» о расторжении договора и необходимости передаче технической, проектной документации и паспортного стола (входящий штамп в углу уведомления № 919 от 29.10.2010).

Повторно уведомление о необходимости передачи технической и иной документации было направлено ООО «УК города Ярославля» исх. №55 от 21.12.2010 (входящий штамп в углу уведомления №1085 от 21.12.2010).

Ответов на вышеуказанные уведомления о передаче технической и иной документации (входящий штамп № 538 от 06.07.2010, от 16.08.2010, № 919 от 29.10.2010, №1085 от 21.12.2010) со стороны ОАО «УОМД Краснопереконского района» в адрес заявителя не поступало, как собственно и самой документации на многоквартирный дом вплоть до рассмотрения настоящего дела.

Принимая решение о нарушении ОАО «УОМД Краснопереконского района», Комиссия исходит из следующего.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, 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.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ 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. Подпунктом «в» пункта 5.3 Договора управления многоквартирным домом №12/3 от 01.01.2008 с ОАО «УОМД Краснопереконского района» предусмотрена возможность досрочного расторжения договора управления на основании решения общего собрания домовладельцев по причине нарушений условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней.

В деле имеются документы, подтверждающие факт ненадлежащего выполнения условий договора управления со стороны ОАО «УОМД Краснопереконского района». Письмом Прокуратуры Ярославской области исх.№7-583-2010 от 10.12.2010 в адрес жителя дома № 19 по ул. Нефтяников <...> сообщается о направлении в адрес ОАО «УОМД Краснопереконского района» представления об устранении нарушений закона по фактам ненадлежащего содержания жилого дома и несоблюдения пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса о передачи технической документации. Письмом Главного управления МЧС России по Ярославской области исх.№15-1-18 от 28.01.2011 в адрес <...> дома № 19 по ул. Нефтяников <...> подтверждается нарушение правил пожарной безопасности. Актом об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества от 20.04.2010 года собственниками помещений многоквартирного дома № 19 по ул. Нефтяников подтверждается факт ненадлежащего выполнения ОАО «УОМД Краснопереконского района» условий договора управления.

В соответствии с частью 10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Из пункта 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, гласящего, что «многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией» и из положений пункта 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, следует, что создание либо избрание новой управляющей организации, а соответственно и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации либо иного управляющего, осуществлявшего функции управления ранее.

Из части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения по передаче документации, связанной с управлением многоквартирным домом, возникают с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (в данном случае ОАО «УОМД Краснопереконского района», а с другой стороны, из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «УК города Ярославля»).

Таким образом, при выборе новой управляющей организации дома № 19 по ул. Нефтяников - ООО «УК города Ярославля», Договор управления многоквартирным домом № 12/3 от 01.01.2008 года с ОАО «УОМД Краснопереконского района» следует считать расторгнутым. Принимая во внимание уведомление, направленное 29.10.2010 (входящий штамп №919) в адрес ОАО «УОМД Краснопереконского района» о расторжении договора управления и требовании передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, то дату расторжения договора

управления с ОАО «УОМД Красноперекопского района» следует считать – 29.12.2010 (учитывая пп. «в», п.5.3 Договора управления многоквартирным домом №12/3 от 01.01.2008). Согласно пункту 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация за 30 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. Передача технической документации к вновь выбранной управляющей организации должна производиться в разумный срок с учетом времени, необходимого для урегулирования отношений с ресурсоснабжающими организациями по данному дому, но не позднее в данном случае 29.11.2010.

Вновь избранная ООО «УК города Ярославля» приступить к управлению домом в полном объеме не может, т.к. ресурсоснабжающие организации отказывают в заключении договоров по основанию не расторжения договоров с прежней управляющей компанией – ОАО «УОМД Красноперекопского района».

ООО «УК города Ярославля» и ОАО «УОМД Красноперекопского района» являются участниками одного товарного рынка – управление многоквартирным жилым фондом, соответственно по отношению друг к другу они конкуренты.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ под недобросовестной конкуренцией понимаются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), 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.

Статьей 14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

В связи с изложенным действия ОАО «УОМД Красноперекопского района» по не выдаче технической документации ООО «УК города Ярославля» на многоквартирный дом № 19 по ул.Нефтяников города Ярославля препятствуют осуществлению деятельности заявителя по управлению указанным многоквартирным домом, тем самым ОАО «УОМД Красноперекопского района» нарушен запрет, установленный частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ.

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

**р е ш и л а:**

1. Признать Открытое акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Открытому акционерному обществу «Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.33 КоАП РФ.

Председатель Комиссии

С. А. Балабаев

Члены Комиссии

Д.А. Плетнев

А.А. Ганина

**П Р Е Д П И С А Н И Е**

**по делу № 03-03/25-11**

19 мая 2011 года  
(решение изготовлено в полном объеме 27 мая 2011)

г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии заместитель руководителя Ярославского УФАС России Балабаев С.А.; члены Комиссии: специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Плетнев Д.А., специалист 3 разряда отдела антимонопольного контроля Ганина А. А. руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьи 50 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ на основании своего решения от 19.05.2011 по делу № 03-03/25-11 о нарушении Открытым акционерным обществом «Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Открытому акционерному обществу «Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» **в срок до 16 июня 2011 года** прекратить недобросовестную конкуренцию, а именно передать ООО «Управляющая компания города Ярославля» техническую, проектную документацию, паспортный стол, в том числе документацию, перечисленную в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Ярославль, ул.Нефтяников, д.19

О выполнении предписания сообщить в Ярославское УФАС России **не позднее 23 июня 2011 года**.

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

Председатель Комиссии

С. А. Балабаев

Члены Комиссии:

Д.А. Плетнев

А. А. Ганина