

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО КУРСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «23» июня 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «30» июня 2014г.

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

Председатель Комиссии

Заместитель председателя Комиссии

рассмотрев дело №03-05/29-2014 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 ТСЖ «Гайдара 6» в отсутствии представителей ТСЖ «Гайдара 6» и ООО «УК «Жилищник» (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 ООО «УК «Жилищник» о признаках нарушения антимонопольного законодательства со стороны ТСЖ «Гайдара 6», выразившихся в отказе от передачи технической документации и карточек регистрационного учета граждан - собственников помещений в многоквартирном доме №6 по ул. Гайдара города Железногорска.

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 ТСЖ «Гайдара 6» ст.14 Закона о защите конкуренции (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

Решением внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома № 6 по ул. Гайдара города Железногорска от 20.06.2013г. в качестве управляющей компании было выбрано ООО «УК «Жилищник».

В связи с этим ООО «УК «Жилищник» 01.07.2013г. в адрес председателя правления ТСЖ «Гайдара 6» было направлено уведомление о смене способа управления многоквартирным домом № 6 по ул. Гайдара города Железногорска с требованием передать техническую документацию на указанный многоквартирный дом в адрес управляющей организации. Уведомление было получено ТСЖ «Гайдара 6» 03.07.2013г.

ООО «УК «Жилищник» письмом от 25.10.2013 г. повторно обратилось в адрес председателя правления ТСЖ «Гайдара 6» с требованием передать техническую документацию. Письмо было получено ТСЖ «Гайдара 6» 31.10.2013г.

Собственником квартиры № дома № 6 по ул. Гайдара города Железногорска было подано исковое заявление в Железногорский городской суд Курской области о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в доме №6 по ул. Гайдара города Железногорска от 20.06.2013г., которым был выбран новый способ управления указанным домом.

Решением Железногорского городского суда Курской области от 13.03.2014г. в признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников помещений в доме №6 по ул. Гайдара города Железногорска от 20.06.2013г. было отказано. Решение обжаловано в вышестоящую инстанцию не было и вступило в силу 13.04.2014г.

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 ТСЖ «Гайдара 6» не передана.

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.

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.

ТСЖ «Гайдара 6» и ООО «УК «Жилищник» 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 13.04.2014г. у ТСЖ «Гайдара 6» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом №6 по ул. Гайдара города Железногорска.

Вместе с тем, с апреля 2014 года и до момента возбуждения настоящего дела ТСЖ «Гайдара 6» техническая документация на указанный многоквартирный дом вновь выбранной управляющей компании ООО «УК «Жилищник» передана не была.

На рассмотрение дела 23 июня 2014 года представители ТСЖ «Гайдара 6» и ООО «УК «Жилищник» не явились, уведомлены надлежащим образом.

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

ТСЖ «Гайдара 6», владея информацией о том, что собственники приняли решение отказаться от услуг ТСЖ по управлению домом и отказывая в предоставлении технической документации новой управляющей компании, создало препятствия в осуществлении деятельности по управлению домом ООО «УК «Жилищник».

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 добросовестности, 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 ТСЖ «Гайдара 6» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом ООО «УК «Жилищник», 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 виде недополученных доходов (упущенной выгоды).

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».

ООО «УК «Жилищник» на рассмотрение дела была представлена информация о передаче технической документации ТСЖ «Гайдара 6», в лице Председателя правления Ван Людмилы Борисовны, управляющей компании, что подтверждается актом приема-передачи технической документации от 16 июня 2014 года.

Таким образом, ТСЖ «Гайдара 6» добровольно устранило нарушение ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» до принятия Комиссией решения по настоящему делу.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.48 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, п.1 ч.1 ст. 48, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать ТСЖ «Гайдара 6» нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с добровольным устранением нарушения, на основании п.1 ч.1 ст.48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», дело №03-05/29-2014 в отношении ТСЖ «Гайдара 6» прекратить.

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

\_\_\_\_\_