

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-67-2014

Резолютивная часть решения оглашена 10 июля 2014г. г.Курск
Решение в полном объеме изготовлено 14 июля 2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

рассмотрев дело №02/08-67-2014 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания города Курска» (далее — ООО «Управляющая компания г.Курска») (305021, г.Курск, ул.Школьная, 7, ИНН 4632094924) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя заявителя ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» (по доверенности) К, в отсутствие представителя ООО «Управляющая компания г.Курска», извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области поступило заявление ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» с жалобой на действия ООО «Управляющая компания г.Курска», выразившиеся в отказе от передачи технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянской города Курска документов заявителю после избрания его в качестве управляющей организации собственниками помещений в указанном доме, что препятствует выполнению заявителем функций по управлению указанным многоквартирным домом.

В процессе рассмотрения данного заявления и дополнительно представленных документов Управлением было установлено следующее.

ООО «Управляющая компания города Курска» (ИНН 4632094924) осуществляло управление многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянской г.Курска на основании решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома от 07.06.2008г. и заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Решением общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 04.03.2013г. в качестве управляющей организации данного многоквартирного жилого дома выбрано ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» (ИНН 4632107813). При этом, общим собранием собственников решено расторгнуть договор управления указанным многоквартирным домом, заключенный с ООО «Управляющая компания г.Курска».

03.04.2013г. ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» в адрес

ООО «Управляющая компания г.Курска» было направлено уведомление (исх.№338) об избрании собственниками многоквартирного дома новой управляющей компании ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома. Данным уведомлением ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» также просило передать необходимые для управления многоквартирным домом документы на основании п.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ в срок до 01.06.2013г.

Письмом №496 от 15.05.2014г. ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» повторно обратилось в адрес ООО «Управляющая компания города Курска» по вопросу передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и подписания акта приема-передачи.

Как следует из ответа ООО «Управляющая компания г.Курска» от 14.06.2013г., данное юридическое лицо отказалось передать заявителю техническую документацию на указанный многоквартирный дом, сославшись на факт управления им именно ООО «Управляющая компания г.Курска», а также на признание решения общего собрания собственников от 04.03.2014г. недействительным в соответствии с новым решением общего собрания от 18.05.2013г.

В то же время, 06.06.2013г., 07.06.2013г., 10.06.2013г., 15.06.2013г. между собственниками помещений вышеуказанного многоквартирного жилого дома и вновь избранной управляющей организацией ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» заключены договоры управления многоквартирным домом.

Как следует из письма Государственной жилищной инспекции Курской области от 01.07.2013г., по результатам проведенной данным контролирующим органом проверки, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №5 по ул.Краснополянская г.Курска о выборе в качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» и расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания г.Курска» признано соответствующим требованиям действующего жилищного законодательства.

При этом, как следует из заявления ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», в нарушение требований ст.162 Жилищного кодекса РФ, ООО «Управляющая компания г.Курска» в установленный законом срок 30-дневный срок, а также по состоянию на дату подачи заявления 21.06.2013г., не передало техническую документацию и иные документы, необходимые для осуществления функций управляющей организации заявителю, что создает препятствия для осуществления ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» своей деятельности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

Как следует из представленного ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» в УФАС по Курской области решения Арбитражного суда Курской области от 24.04.2014г. по делу №А35-5258/2013, указанным судебным актом признано законным осуществление функций управляющей организации многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянская г.Курска ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» и удовлетворены заявленные требования

данной управляющей компании об обязанности ответчика ООО «Управляющая компания г.Курска» передать техническую документацию на указанный многоквартирный дом.

Статьей 14 ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию, под которой 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.

Проанализировав представленные материалы, председатель Комиссии Управления ФАС по Курской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства признал их достаточными для возбуждения дела по признакам нарушения ООО «Управляющая компания города Курска» части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

В дату, назначенной для рассмотрения дела, ООО «Управляющая компания г.Курска» представило документы, свидетельствующие о том, что техническая документация и иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом №5 по ул.Краснополянской г.Курска, переданы им ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» во исполнение вступившего в силу решения Арбитражного суда Курской области по делу №А35-5258/2013. Соответствующие акты приема-передачи документов подписаны обеими сторонами 26.06.2014г.

Представитель ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» подтвердила факт получения технической документации на многоквартирный дом по указанному адресу в полном объеме, в связи с чем по состоянию на дату рассмотрения дела заявитель не имеет претензий к ответчику по существу рассматриваемого дела.

Проанализировав материалы дела, Комиссия Управления ФАС по Курской области приходит к следующему.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Статьей 161 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья и л и специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей

организации как оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

В соответствии с пунктом 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено одностороннее изменение и расторжение договора, если это не противоречит Гражданскому кодексу. Согласно статье 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в новой редакции позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Согласно п.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация обязана 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Как установлено материалами дела, ООО «Управляющая компания города Курска» зарегистрировано в качестве юридического лица 07.06.2008г. за основным регистрационным номером 1084632006326. Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности данного юридического лица является управление недвижимым имуществом.

ООО «Управляющая компания Сеймского округа города Курска» зарегистрировано в качестве юридического лица 07.05.2009г. за основным регистрационным номером 1094632005038. Согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основной вид деятельности – управление недвижимым имуществом.

Таким образом, ООО «Управляющая компания города Курска» и ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» осуществляют одну и ту же деятельность (оказание услуг по управлению многоквартирными домами в городе Курске), следовательно, являются, участниками одного и того же товарного рынка, т.е. конкурентами.

Материалами дела подтверждено, что ООО «Управляющая компания г.Курска» осуществляло управление многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянской г. Курска на основании решения общего собрания собственников

многоквартирного жилого дома от 07.06.2008г. с указанной даты.

04.03.2013г. общим собранием собственников помещений указанного многоквартирного дома принято решение о расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания г.Курска» и выборе в качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска».

03.04.2013г. ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» в адрес ООО «Управляющая компания г.Курска» было направлено уведомление (исх.№338) об избрании собственниками многоквартирного дома новой управляющей компании ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома. Данным уведомлением ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» также просило передать необходимые для управления многоквартирным домом документы на основании п.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ в срок до 01.06.2013г.

Письмом №496 от 15.05.2014г. ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» повторно обратилось в адрес ООО «Управляющая компания города Курска» по вопросу передачи технической документации на указанный многоквартирный дом и подписания акта приема-передачи.

06.06.2013г., 07.06.2013г., 10.06.2013г., 15.06.2013г. между собственниками помещений вышеуказанного многоквартирного жилого дома и вновь избранной управляющей организацией ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» заключены договоры управления многоквартирным домом.

Как следует из материалов дела, ООО «Управляющая компания г.Курска» отказалось от передачи документов, необходимых для осуществления управления многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянской г.Курска, новой управляющей организации ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», сославшись на правомерность продолжения управления данным многоквартирным домом прежней управляющей организацией.

В то же время, по результатам проведенной Государственной жилищной инспекцией Курской области проверки установлена законность избрания общим собранием собственников помещений многоквартирного дома №5 по ул.Краснополянской г.Курска новой управляющей организации (акт проверки от 21.06.2013г. №3535), в связи с чем ООО «Управляющая компания г.Курска» выдано предписание о завершении управления указанным многоквартирным домом.

В связи с отказом ООО «Управляющая компания г.Курска» от передачи технической документации на рассматриваемый многоквартрный дом ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском о понуждении ответчика с исполнению возложенной на него законом (ст.162 Жилищного кодекса РФ) обязанности по передаче технической документации.

Вступившим в силу решением Арбитражного суда Курской области от 24.04.2014г. по делу №А35-5258/2013 заявленные требования ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска» удовлетворены, ООО «Управляющая компания г.Курска» обязано в соответствии с судебным решением передать истцу

техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых определен пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также пунктом 1.5. Правил и норм технической эксплуатации, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Вместе с тем, в период с 01.06.2013г. по дату возбуждения дела Управлением ФАС по Курской области №02/08-67-2014 18.06.2014г. ООО «Управляющая компания г.Курска» не передало техническую и иную связанную с управлением указанным многоквартирным домом документацию заявителю, что препятствовало осуществлению им функций по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

Частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрен запрет на недобросовестную конкуренцию. Пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция определяется как 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.

Материалами дела установлено, что ООО «Управляющая компания г.Курска», владея информацией о смене управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном жилом доме №5 по ул.Краснополянская г.Курска, в период с 01.06.2013г. по 26.06.2014г. в нарушение вышеуказанных требований жилищного законодательства препятствовало управлению вышеуказанным многоквартирным домом своему конкуренту – ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», отказываясь передать ему техническую документацию на указанный многоквартирный дом.

При таких обстоятельствах, действия ООО «Управляющая компания г.Курска», выразившиеся в отказе от передачи технической и иной связанной с управлением многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянской г.Курска документации выбранной собственниками помещений в данном доме управляющей организации ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», противоречат требованиям части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» и квалифицируются как недобросовестная конкуренция.

В то же время, как следует из документированной информации, представленной ООО «Управляющая компания г.Курска» в УФАС по Курской области 04.07.2014г. (вх.№2246), приказом от 01.06.2014г. ООО «Управляющая компания г.Курска» исключило многоквартирный дом №5 по ул.Краснополянская г.Курска из перечня жилищного фонда, находящегося в управлении данной управляющей организации, уведомив об этом ресурсоснабжающие организации. Кроме того, 26.06.2014г. техническая документация на указанный многоквартирный дом и иные необходимые для управления многоквартирным домом документы были переданы ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», о чем сторонами подписаны акты приема-передачи.

Таким образом, по состоянию на дату рассмотрения дела антимонопольным органом нарушение ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции» Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания города Курска» прекращено.

На основании изложенного, руководствуясь ч.1 ст. 23, ст. 41, ст.48, статьей 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания города Курска» (305021, г.Курск, ул.Школьная, 7, ИНН 4632094924) нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части отказа передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом №5 по ул.Краснополянская города Курска документы ООО «Управляющая компания Сеймского округа г.Курска», что создало препятствия для выполнения данным обществом функций по управлению указанным многоквартирным домом.

2. Производство по делу №02/08-67-2014 прекратить в связи с устранением ООО «Управляющая компания города Курска» нарушения антимонопольного законодательства.