

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена 19.06.2014 г.

Решение в полном объеме изготовлено 24.06.2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

Члены комиссии:

рассмотрев дело №03-05/01-2014, возбужденное по признакам нарушения ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») со стороны ООО Управляющая компания «Жилищное хозяйство» ( ), в присутствии представителя ООО УК «Жилищное хозяйство», в отсутствие представителя ТСЖ «ПЛК 77» (уведомлено надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление жильцов дома № 77 по проспекту Ленинского комсомола г.Курска о проверке законности действий управляющей компании ООО Управляющая компания «Жилищное хозяйство» по управлению многоквартирным домом на соответствие требованиям

интимонопольного законодательства.

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация, проанализировав которую, председатель комиссии принял решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО УК «Жилищное хозяйство» ч.1 ст.14 ФЗ «О защите конкуренции» (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела 04.03.2014г., 19.06.2013г. Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

16.11.2009г. собственниками помещений многоквартирного дома №77 по проспекту Ленинского комсомола г. Курска было принято решение о создании ТСЖ «ПЛК 77» (решение общего собрания собственников помещений №09/1). 15.03.2010г. собственники помещений указанного дома приняли решение о заключении договора многоквартирным домом с ООО УК «Жилищное хозяйство».

05.09.2013г. собственниками помещений многоквартирного дома №77 по проспекту Ленинского комсомола г. Курска было принято решение о расторжении договора по управлению домом с ООО УК «Жилищное хозяйство» и заключении договора с новой управляющей компанией – ООО УК «Наш Дом». В соответствии с актом проверки Государственной жилищной инспекции от 26.09.2013 №5621 нарушений действующего законодательства при проведении общего собрания не выявлено.

Председателем и секретарем общего собрания в адрес ООО УК «Жилищное хозяйство» было направлено уведомление об избрании собственниками многоквартирного дома новой управляющей компании и необходимостью передачи технической документации председателю ТСЖ. Однако техническую документацию на многоквартирный дом ООО УК «Жилищное хозяйство» так и не передало ТСЖ «ПЛК 77». Кроме того, ООО УК «Жилищное хозяйство» не расторгло действующие договоры с ресурсоснабжающими организациями и выставляет жильцам оплату за жилищно-коммунальные услуги.

В ходе рассмотрения установлено, что в период с сентября по декабрь 2013г. ООО «Жилищное хозяйство» получило доход от управления многоквартирным домом №77 по проспекту Ленинского комсомола г.Курска в размере 432937 рублей.

Также материалами дела установлено, что избранная жильцами дома управляющая компания (ООО УК «Наш Дом») обратилась в Арбитражный суд Курской области с требованием к ООО УК «Жилищное хозяйство» о передаче технической документации и иных связанных с управлением документов в соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома №77 по проспекту Ленинского комсомола г.Курска. Решением Арбитражного суда Курской области заявленные требования ООО УК «Наш Дом» удовлетворены. 14.03.2014г. постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В ходе рассмотрения дела представитель ООО УК «Жилищное хозяйство» поддержал позицию, изложенную в представленных на рассмотрение дела пояснениях, при этом сообщил, что в настоящее время у ООО УК «Жилищное

«Жилищное хозяйство» отсутствует техническая документация на многоквартирный дом №77 по проспекту Ленинского комсомола г.Курска. При этом доказательств того, что техническая документация была передана ООО УК «Наш Дом», представитель ООО «Жилищное хозяйство» не представил.

Выслушав позицию лица, участвующего в деле, и оценив имеющиеся в деле доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

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.

В соответствии с ч.9 ст.161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч.11 ст.161 ЖК РФ в случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией.

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. 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.

ООО УК «Жилищное хозяйство», ООО УК «Наш Дом» осуществляют одну и ту же деятельность (оказание услуг по управлению многоквартирными домами в г. Курске), следовательно, являются участниками одного и того же товарного рынка, и соответственно, являются конкурентами.

Материалами дела подтверждено, что с 05.09.2013 г. у ООО УК «Жилищное хозяйство» отсутствовали полномочия по управлению многоквартирным домом №77 по проспекту Ленинского комсомола Курска. Вместе с тем, в период с 05.09.2013г. по 11.12.2013г. ООО УК «Жилищное хозяйство» продолжало направлять жильцам дома №86 по ул.Радищева г.Курска квитанции по оплате коммунальных услуг и получило доход от жильцов многоквартирного дома в размере 432937 рублей. Также ООО УК «Жилищное хозяйство» отказывает в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов вновь выбранной управляющей организации – ООО УК «Наш Дом».

Таким образом, Комиссия Курского УФАС России установила, что ООО УК «Жилищное хозяйство» создает своими действиями необоснованные преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности, препятствует управлению многоквартирным домом конкуренту – ООО УК «Наш Дом».

В соответствии с ч. 2 ст. 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ «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 ООО УК «Жилищное хозяйство» по выставлению квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг без соответствующих полномочий по управлению многоквартирным домом, отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, 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 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция не допускается.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ч.1 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

## **РЕШИЛА:**

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

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

Примечание:

1. В соответствии со ст.52 Закона о защите конкуренции решение или предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. В случае подачи заявления в суд или арбитражный суд исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до вступления решения суда в законную силу.

2. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст.19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель комиссии