

4 сентября 2015 года
Тула

г.

Резолютивная часть решения оглашена после перерыва в рассмотрении дела 4 сентября 2015г.

В полном объеме решение изготовлено 18 сентября 2015г.

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

при участии лиц:

представителя заявителя - ООО «УК Ремстройсервис» - < --- > по доверенности № б/н от 15.07.2015г.;

представителя ответчика - МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» - < --- > по доверенности № б/н от 20.07.2015г.;

представителей заинтересованных лиц:

Администрации города Тулы – < --- > по доверенности № 37 от 01.07.2015г.;

ОАО «ОЕИРЦ» - < --- > по доверенности № 2126 от 31.08.2015г.;

рассмотрев дело № 02-02/17-2015 по признакам нарушения МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 02-02/17-2015 возбуждено на основании заявления от 26.06.2015г. (входящий № 3662) ООО «УК Ремстройсервис» (г. Тула, ул. Дементьева, д.13; ИНН 7105519692) по вопросу неправомерного отказа МУП «Ремжилхоз» (г. Тула, ул. Кутузова, д. 22 А; ИНН 7105027644), временно выполняющего функции управления многоквартирными домами, в передаче технической документации на дома, собственники которых приняли решение передать управление домами заявителю.

Согласно статье 45 Жилищного Кодекса РФ (далее - ЖК РФ) выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений данного дома.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ **способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов антимонопольного дела следует, что с апреля по май 2015 года собраниями собственников помещений по адресам:

1. г. Тула, ул. Шухова, дом 1
2. г. Тула, ул. Metallургов, дом 8
3. г. Тула, ул. Кирова, дом 188
4. г. Тула, ул. Р.Зорге, дом 22
5. г. Тула, ул. Кутузова, дом 41/2
6. г. Тула, ул. Дементьева, дом 12
7. г. Тула, ул. Калинина, дом 18, корп.3
8. г. Тула, ул. Кирова, дом 141
9. г. Тула, ул. Кирова, дом 182
10. г. Тула, ул. Кутузова, дом 8а
11. г. Тула, ул. Кутузова, дом 29а
12. г. Тула, ул. Кутузова, дом 37
13. г. Тула, ул. Metallургов, дом 79
14. г. Тула, ул. Р.Зорге, дом 13
15. г. Тула, ул. Баженова, дом 14
16. г. Тула, ул. Кирова, дом 202 б
17. г. Тула, ул. Щегловская засека, д.49
18. г. Тула, ул. Дементьева, дом 14
19. г. Тула, ул. Калинина, дом 79
20. г. Тула, ул. Фрунзе, дом 21
21. г. Тула, ул. Metallургов, дом 3
22. г. Тула, ул. Metallургов, дом 12/7
23. г. Тула, ул. Немцова, дом 11
24. г. Тула, ул. Шухова, дом 4а
25. г. Тула, пр. Ленина, дом 50
26. г. Тула, ул. Волкова, дом 1 корп.2
27. г. Тула, ул. Дементьева, дом 1б
28. г. Тула, ул. Дементьева, дом 8
29. г. Тула, ул. Metallургов, дом 1 а
30. г. Тула, ул. Плеханова, дом 159
31. г. Тула, ул. Фрунзе, дом 29
32. г. Тула, ул. Тихмянова, дом 38
33. г. Тула, ул. Metallургов, дом 77
34. г. Тула, ул. Демонстрации, дом 144
35. г. Тула, пр.Ленина, дом 109а
36. г. Тула, ул. Metallургов, дом 51а
37. г. Тула, ул. Марата, дом 180
38. г. Тула, ул. Дементьева, дом 10
39. г.Тула,ул.Металлургов/Доватора,д.2а/10
40. г. Тула, ул. Фрунзе, дом 27
41. г. Тула, ул. Вересаева, дом 9
42. г. Тула, ул. Фрунзе, дом 25
43. г. Тула, ул. Загородный пр., дом 7а
44. г. Тула, ул. Калинина, дом 18 корп.1
45. г. Тула, ул. Кирова, дом 19б
46. г. Тула, ул. Кутузова, дом 20а
47. г. Тула, ул. Мартеновская, дом 8
48. г. Тула, ул. Серова, дом 8
49. г. Тула, ул. Серова, дом 10
50. г. Тула, ул. Серова, дом 12
51. г. Тула, ул. Щегловская засека, дом 45

на общих собраниях собственников были приняты решения о выборе новой управляющей компании – ООО «УК Ремстройсервис».

В мае 2015 года МУП «Ремжилхоз» получило уведомления о том, что ООО «УК Ремстройсервис» приступит к управлению вышеуказанными многоквартирными домами (далее - МКД) с 1 июня 2015 года (исх. от 18.04.2015 № 105, исх. от 12.05.2015 №112, исх. от 22.05.2015 № 121, исх. от 27.05.2015 N 132, исх. от 28.05.2015 №140, исх. от 28.05.2015 №155).

Согласно части 10 [статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся в ее распоряжении 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.

В установленный законом срок МУП «Ремжилхоз» не передало ООО «УК Ремстройсервис» техническую и иную связанную с управлением МКД документацию (согласно перечням, установленным в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491) и сообщило ООО «УК Ремстройсервис» (исх. N 1261ж от 22.06.2015г.), что решение о снятии вышеуказанных домов с временного управления не принято в связи с тем, что им был направлен запрос в ГЖИ ТО для подтверждения легитимности протоколов и договоров управления МКД.

Кроме того, письмом от 24.06.2015 № 1302ж МУП «Ремжилхоз» обратился к Администрации города Тулы по вопросу снятия с временного управления МКД, собственниками помещений в которых был выбран способ управления. Информация о принятии решения по данному вопросу (приказ от 07.07.2015 №1/58-п) согласно пояснениям Администрации г. Тула от 03.09.2015 года (входящий № 4996) была передана МУП «Ремжилхоз» письмом от 08.07.2015 № УЖИБ/исх-898.

Комиссия считает данное нарушение процедуры снятия МКД с учета организации и передачи технической документации на них необоснованным в силу следующего:

1. Согласно пункту 7 статьи 20 Жилищного кодекса РФ для управляющих компаний, получивших лицензию, Государственный жилищный надзор не осуществляется. В отношении управляющих компаний, имеющих лицензии, ГЖИ ТО обязано осуществлять мероприятия лицензионного контроля, которые направлены на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований (часть 2 статьи 196 Жилищного кодекса РФ). Проверка легитимности протоколов и договоров управления МКД в лицензионные требования не входит, что также подтверждается Постановлением Правительства Тульской области от 29.12.2014г. № 723 ["Об утверждении Положения о государственной жилищной](#)

2. Руководствуясь нормой части 10 [статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 18, 19 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" МУП МО «Ремжилхоз» должно было осуществить процедуру передачи спорных МКД с того момента, как было уведомлено о выборе новой управляющей компании с приложением принятых на общих собраниях собственников жилья МКД решениях.

В ходе рассмотрения дела представитель МУП «Ремжилхоз» пояснил, что запрашиваемую ООО «УК Ремстройсервис» документацию передать не может в связи с тем, что она ранее управляющими спорными МКД организациями передана не была. О данной ситуации МУП «Ремжилхоз» информировало Администрацию города Тулы, которая в целях разрешения сложившейся ситуации и дальнейшей передачи технической документации новым избранным управляющим организации направляла организациям, которым было отказано в получении лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, уведомления о передаче технической документации на многоквартирные дома в управление жизнеобеспечения и благоустройства администрации города Тулы (входящий № 4962 от 01.09.2015 года). Однако данными организациями соответствующая документация передана так и не была.

Кроме того, в процессе рассмотрения дела ООО «УК Ремстройсервис» заявило дополнительные требования (входящий № 4132 от 22.07.2015г.) о прекращении действий МУП «Ремжилхоз», направленных на ограничение конкуренции путем выставления собственникам помещений в вышеперечисленных МКД квитанций на оплату своих жилищно-коммунальных услуг, из-за чего ООО «УК Ремстройсервис» недополучило от жителей денежные средства и не смогло исполнить договорные обязательства перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями.. Таким образом, своими действиями МУП «Ремжилхоз» создало препятствия для работы ООО «УК Ремстройсервис» на жилищно-коммунальном рынке в г.Туле и причинило ему убытки.

ООО «УК Ремстройсервис» в целях получения денежных средств на оплату своих услуг обратилось в ОАО «ИВЦ ЖКХ» города Тулы, и затем самостоятельно выставило квитанции жителям спорных домов также за июнь 2015 года.

Данные факты подтверждаются материалами дела. Так, согласно представленным документам, ОАО «ОЕИРЦ» в соответствии с заключенным с МУП МО «Ремжилхоз» договором № 1/2015-ж/94 от 01.01.2015г. продолжало выставлять жителям указанных многоквартирных домов квитанции на оплату и собирать с них денежные средства в счет оплаты услуг ответчика в июне 2015, то есть после того, как ООО «УК Ремстройсервис» преступило к обязанностям по управлению данными МКД.

Согласно представленным документам, вышеуказанные денежные средства взимались ОАО «ОЕИРЦ» с жителей в пользу МУП «Ремжилхоз» до момента получения 10 июля 2015 года от последнего письма № 1521ж о том, что с 01.07.2015 года вышеперечисленные МКД сняты с его временного управления и находятся в управлении ООО «УК «Ремстройсервис». О факте снятия данных домов с временного управления ОАО «ОЕИРЦ» также было уведомлено ГЖИ ТО (письмо №

44-01-17/6211 от 16.07.2015г.). В соответствии с письменными пояснениями ОАО «ОЕИРЦ» от 28.08.2015 г. (входящий № 4912) за июнь 2015 года от плательщиков поступили денежные средства за жилищно-коммунальные услуги в размере 3 275 406 рублей.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия считает, что:

- МУП «Ремжилхоз» не имело возможности передать ООО «УК Ремстройсервис» техническую и иную документацию, связанную с управлением МКД, в связи с чем, понудить МУП «Ремжилхоз» к передаче данной документации не представляется возможным.
- МУП «Ремжилхоз», нарушив процедуру снятия МКД с учета организации и передачи их в управление избранной жителями управляющей компании, злоупотребляло своим правом, дискредитируя вновь избранную управляющую организацию, одновременно продолжая получать денежные средства от жителей указанных МКД, что привело к выставлению двойных квитанций за июнь 2015 года данным гражданам и незаконному получению денежных средств.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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.

Указанные нормы корреспондируются с пунктом 1 статьи 10 ГК РФ, согласно которому не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции

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

Поскольку ООО «УК Ремстройсервис» и МУП «Ремжилхоз» осуществляют свою деятельность на рынке оказания услуг по управлению домами, то действия последнего создавали препятствия в осуществлении ООО «УК Ремстройсервис» своих функций по эффективному управлению многоквартирными домами.

Действия МУП «Ремжилхоз», своевременно не предпринявшего меры по исключению вышеуказанных МКД из договора, заключенного с ОАО «ОЕИРЦ», были направлены на достижение любыми способами цели управления многоквартирными домами. В нарушение требований жилищного законодательства МУП «Ремжилхоз» злоупотребляло своим правом, вводило граждан, реализовавших свое право на выбор иной управляющей компании, в заблуждение относительно исполнителя услуг по управлению вышеуказанными многоквартирными домами, в результате чего граждане указанных МКД вынуждены были оплачивать денежные средства за содержание жилья, которые перечислялись на счет МУП «Ремжилхоз».

Изложенные факты свидетельствуют о наличии в действиях МУП «Ремжилхоз» нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой не допускается недобросовестная конкуренция.

В то же время Комиссия Управления отмечает, что в соответствии с пунктом 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июня 2008 г. № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», антимонопольный орган, прекращая нарушение антимонопольного законодательства, не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов, и в частности, он не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания нарушителю об уплате контрагенту задолженности или возмещении понесенных убытков.

Учитывая, что в настоящее время денежные средства на оплату услуг с жителей указанных МКД в пользу МУП «Ремжилхоз» не взимаются, а все вышеперечисленные дома перешли в управление ООО «УК Ремстройсервис», Комиссия полагает, что нарушение устранено МУП «Ремжилхоз» в добровольном порядке, в связи с чем необходимость в выдаче предписания отсутствует.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьями 48, 49, 50 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Рассмотрение дела в отношении МУП МО г. Тула «Ремжилхоз» прекратить по причине добровольного устранения нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Материалы дела передать уполномоченному должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении к административной ответственности.

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