

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «11» декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» декабря 2014г.

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

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии:

.....

рассмотрев дело №03-05/52-2014 по признакам нарушения **ООО Управляющая компания «Наш дом»** (.....) ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

при участии:,

в отсутствии:,

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (.....) ООО «Упраком» о проверке законности действий ООО Управляющая компания «Наш дом» (далее – ООО УК «Наш дом») по отказу в передаче технической документации и иных связанных с управлением многоквартирным домом №7 по ул. Крюкова г. Курска документов, вновь выбранной управляющей компании - ООО «Упраком».

По фактам, изложенным в заявлении, Курским УФАС России была получена документированная информация ООО УК «Наш дом», ООО «Упраком», проанализировав которую, председатель Комиссии Курского УФАС России принял решение о возбуждении дела по признакам нарушения ООО УК «Наш дом» ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции» (недобросовестная конкуренция).

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

ООО УК «Наш дом» осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом №7 по ул. Крюкова г. Курска с 01.06.2013г. согласно договора управления, заключенного с собственниками помещений указанного дома и заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

03.01.2014г. собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Крюкова в городе Курске (далее - МКД) принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «Наш дом» и избрании в качестве управляющей организации ООО «Упраком», что подтверждается копией протокола №7 от 03.01.2014г. общего собрания собственников МКД, проводимого в заочной форме, в период с 25.12.2013 по 30.12.2013г.

В связи с принятием вышеуказанного решения 22.01.2014г. инициативная группа собственников жилых помещений МКД (.....) направила в адрес ООО УК «Наш дом» уведомление об избрании собственниками многоквартирного дома новой управляющей компании ООО «Упраком». Одновременно с уведомлением было направлено заявление о расторжении договора управления с ООО УК «Наш дом» с 31.03.2014г. и необходимости передачи технической и иной связанной с управлением жилым домом документации в адрес ООО «Упраком» не позднее 01.03.2014г., направлении комиссии для участия в передаче жилого дома, инженерных сетей и общего имущества 31.03.2014г. Данные уведомления получены ООО УК «Наш дом» 22.01.2014г. (вх.№32).

15.02.2014г. ООО «Упраком» письменно (.....) уведомило ООО УК «Наш дом» о том, что по решению общего собрания (.....) собственников МКД, управляющей компанией данного жилого дома выбрано ООО «Упраком», в этой связи необходимо до 01.03.2014г. передать техническую, бухгалтерскую и иную (лицевые счета и т.д.) документацию, связанную с управлением дома, в адрес ООО «Упраком», расторгнуть договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг по обслуживанию указанного дома, до 01.04.2014г. уведомить собственников о прекращении предоставления услуг по управлению и техническому обслуживанию домом ООО УК «Наш дом».

Как установлено материалами дела, ООО «Упраком» повторно направило письма (исх.№29 от 14.03.2014г., исх.№30 от 19.03.2014г.) в адрес ООО УК «Наш дом» с просьбой передать техническую и иную, связанную с жилым домом №7 по ул. Крюкова г. Курска документацию.

Однако в течение тридцати дней ООО УК «Наш дом» не передало выбранной

управляющей компании ООО «Упраком» техническую документацию, включающую в себя документы, предусмотренные п.24 гл.2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», и иные связанные с управлением домом документы. Так, 10.04.2014г. ООО УК «Наш дом» письменно (исх.....) отказало ООО «Упраком» в передаче технической и иной документации на МКД и продолжало выставлять собственникам помещений квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг от имени ООО УК «Наш дом».

По результатам проверки, проведенной по обращению ООО УК «Наш дом» 22.07.2014г. (акт проверки №4154) Государственной жилищной инспекцией Курской области, нарушений действующего законодательства при решении вопросов повестки дня общего собрания собственников многоквартирного дома №7 по ул. Крюкова г. Курска, оформленного протоколом №7 от 03.01.2014г. не выявлено.

ООО «Упраком» обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском о признании недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома №7 по ул. Крюкова г. Курска от 03.01.2014г. в части решения о передаче технической и иной документации на МКД.

14.08.2014г. Арбитражный суд Курской области удовлетворил исковые требования ООО «Упраком» и обязал ООО УК «Наш дом» в 30-дневный срок передать ООО «Упраком» техническую и иную документацию, связанную с управлением МКД. Решение Арбитражного суда Курской области по делу № А35-3380/2014 вступило в законную силу 14.09.2014г.

ООО «Упраком» сообщило ООО УК «Наш дом» (письмо от 15.08.2014г. исх № 91) о том, что с 01.09.2014г. начинает управление МКД в связи с чем просит до 01.09.2014г. передать техническую, бухгалтерскую и иную (лицевые счета и т.д.) документацию, связанную с управлением МКД, направить представителя ООО «Наш дом» для совместного снятия показаний приборов учета, уведомить собственников дома о прекращении предоставления услуг по управлению и техническому обслуживанию дома, расторгнуть договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг.

В связи с уклонением ООО УК «Наш дом» от передачи технической и иной документации на МКД, 17.09.2014г. ООО «Упраком» обратилось с вышеуказанным заявлением в адрес Курского УФАС России.

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 №7 по ул. Крюкова г. Курска на момент подачи заявления в антимонопольный орган ООО УК «Наш дом» не была передана, договоры ООО УК «Наш дом» с ресурсоснабжающими организациями не были расторгнуты, а также ООО УК «Наш дом» продолжало

направлять жильцам названного дома квитанции по оплате коммунальных услуг.

.....

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 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 «Упраком», 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 (рынка услуг по управлению многоквартирными домами г. Курска), и соответственно, являются конкурентами.

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 **ООО Управляющая компания «Наш дом»** (.....) нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006г. №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 № 03-05/52-2014 в отношении ООО Управляющая компания «Наш дом» прекратить.

3. Материалы дела № 03-05/52-2014 передать уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности по ч.1 ст.14.33 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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.