

## РЕШЕНИЕ

Оглашено: 25 февраля 2015 г.

Изготовлено в полном объеме: 06 марта 2015 г.

г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии - А.С.Уракчиев – руководитель управления;

Члены Комиссии:

- К.А. Бабаев – заместитель руководителя управления
- С.М.Кумратов – начальник отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;
- З.У. Узденова – главный специалист-эксперт отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;
- Л.М. Цамбова – старший специалист 1 разряда отдела контроля закупок и рекламы,-

рассмотрев дело № 10 по признакам нарушения ООО «Управление жилищного хозяйства № 1» (369000, КЧР,.....) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 2 статьи 39 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту –Закон о защите конкуренции) основанием для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства являются заявления юридического лица или физического лица, указывающие на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства.

05.02.2015 года в УФАС по КЧР поступило заявление от ООО "Г" на действия ООО «УЖХ № 1». В заявлении указано, что ООО «УЖХ № 1» уклоняется от передачи технической документации и осуществляет начисление сумм (рассылка платежных документов: счет-квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг, при том, что фактически обслуживанием многоквартирных домов, указанных в заявлении занимается ООО «Г».

ООО «Г» неоднократно направлялись уведомления (письмо от 11.07.2014 г. б/н, исх. № ... от 22.01.2015 г.) в ООО «УЖХ №1» о передаче технической документации и поквартирных карточек, в связи с тем, что жителями следующих многоквартирных домов выбрали управляющей компанией ООО «Г»:

- г. Черкесск, ул. ...., д. ... (договор управления МКД от 15.03.2013 г. б/н);

- г. Черкесск, ул. ...., д. ... (договор управления МКД № .... от 15.10.2014 г.);
- г. Черкесск, ул. ...., д. .... (договор управления МКД от 01.04.2013 г. б/н);
- г. Черкесск, ул. ...., д. ... (договор управления МКД от 01.02.2013 г. б/н);
- г. Черкесск, ул. ...., д. .... (договор управления МКД от 01.09.2014 г. б/н);
- г. Черкесск, ул. ...., д. .... (договор управления МКД от 01.11.2014 г. б/н);
- г. Черкесск, ул. ...., д. .... (договор управления МКД от 29.10.2014 г. б/н).

Аналогичные письма были направлены жителями МКД, расположенных по следующим адресам: г. Черкесск, ул. ...., ...; г. Черкесск, ул. ...., д. ....

ООО «УЖХ №1» игнорирует обращения жителей многоквартирных домов и ООО «Г».

Изучив представленные материалы, установлено следующее.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Под недобросовестной конкуренцией имеются в виду 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 (пункт 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В статье 14 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Приведенный в данной норме перечень нарушений не является исчерпывающим.

Из приведенных норм следует, что для квалификации совершенного деяния в качестве указанного правонарушения и подтверждения его состава в действиях конкретного лица необходимо, чтобы лицо, совершившее данное деяние, обладало признаком хозяйствующего субъекта; его действия противоречили законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности; совершенные действия могли причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации другого хозяйствующего субъекта.

В данном деле в качестве недобросовестной конкуренции УФАС по КЧР рассматривает действия ООО «УЖХ №1» по невыдаче управляющей организацией ООО «Г» технической документации на многоквартирные жилые дома и

поквартирных карточек, а также в выставлении платежных документов (счетов-квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг, при фактическом обслуживании многоквартирных домов ООО «Г».

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в частности и выбор способа управления многоквартирным домом, установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из содержания данной нормы, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ в любое время.

Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (часть 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Протоколами оформлены, в том числе, решения о выборе в качестве управляющей организации ООО "Г" для заключения договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов.

Управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Черкесск, ул. ...., д. .... осуществляется ООО «Г» на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол от 07.10.2014 б/н), проведенного Мэрией муниципального образования г. Черкесска.

В настоящее время управляющей организацией в указанных многоквартирных домах является ООО «Г».

Представитель ООО «Г» на заседании Комиссии УФАС по КЧР сообщил, что ООО «УЖХ № 1» под разными предлогами не передает техническую документацию многоквартирных домов, где выбрана управляющей компанией ООО «Г».

ООО «УЖХ №1» представило письмо исх. № 1569 от 20.02.2015 г., в котором указано, что договора управления многоквартирными домами будут расторгнуты в судебном порядке. ООО «УЖХ №1» прекратило обслуживание многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. .... Что касается передачи технической документации на многоквартирные дома, то на основании п. 10 ст. 162 ЖК РФ она может быть передана «одному из данных собственников, указанных в решении общего собрания данных собственников, о выборе способа управления таким домом, или, если собственник не указал, любому собственнику помещений в таком доме». По вопросу взимания платы за услуги, то ООО «УЖХ №1» правомерно осуществляло обслуживание многоквартирных домов и взимало плату. Услуги по обслуживанию домами фактически оказывались, что подтверждается счетами, актами, ведомостями.

Законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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 «УЖХ №1» и ООО «Г» являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность на одном товарном рынке, то есть являются прямыми конкурентами на рынке оказания услуг управления многоквартирными жилыми домами. В этой связи следует признать, что действия ООО «УЖХ №1» по передаче третьему лицу технической документации на дом противоречат антимонопольному законодательству, нарушают нормы гражданского и жилищного законодательства, не соответствуют обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, причиняют или могут причинить ООО «Г» убытки путем снижения объемов получаемых платежей, создают препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности.

Таким образом, в рассматриваемом случае имело место не только нарушение прав жильцов многоквартирного дома, но и прав хозяйствующего субъекта - конкурента ООО «Г» на товарном рынке услуг управления многоквартирными домами путем незаконного воздействия. В отсутствие указанной документации ООО «Г» не имело возможности приступить к исполнению договора управления в установленный данным договором срок.

В силу пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать ООО «УЖХ №1» нарушившим пункт 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «УЖХ №1» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства:

- передать техническую документацию и поквартирные карточки ООО «Г» по следующим многоквартирным домам: г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....; г. Черкесск, ул. ...., д. ....

3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

А.С. Уракчиев

Члены Комиссии

К.А.Бабаев

С.М. Кумратов

З.У. Узденова

Л.М. Цамбова

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.