



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

г. Курск

Резолютивная часть решения оглашена «23» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» мая 2015 г.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

рассмотрев дело №03-05/04-2015 по признакам нарушения **ООО «Спецстрой курск»** ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствии: представителей заявителя - ООО Управляющей компании «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», ответчика - ООО «Спецстрой курск» (уведомлены надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела),

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление ООО Управляющей компании «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» (далее – ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО») о проверке законности действий управляющей компании – ООО «Спецстрой курск» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом (далее -МКД) и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, выбранной собственниками помещений указанного многоквартирного дома управляющей компании - ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

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

В ходе рассмотрения дела Комиссией Курского УФАС России установлено следующее.

ООО «Спецстрой курск» осуществляло деятельность по управлению МКД согласно договора управления, заключенного между собственниками помещений МКД и указанной управляющей компанией, до 01.07.2014г.

28.04.2014г. собственниками помещений МКД принято решение о расторжении договора управления с ООО «Спецстрой курск» и избрании в качестве управляющей организации - ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 28.04.2014г. Общее собрание собственников было проведено по инициативе Х..., являющейся собственником помещения – квартиры №... МКД.

Х... как инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, направила в адрес ООО «Спецстрой курск» уведомление от 03.05.2014г. о принятом 28.04.2014г. на общем собрании собственников помещений МКД решении о смене управляющей организации и выборе в качестве управляющей организации ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». Одновременно в уведомлении было указано на необходимость расторжения договора управления с собственниками МКД и передачи технической и иной документации, связанной с управлением МКД, в адрес ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», которое приступает к управлению указанным домом с 01.07.2014г.

ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» письменно 20.06.2014г. (исх.278/ю), 17.12.2014г. (исх.№898) и 12.01.2015г. (исх.№3) уведомило ООО «Спецстрой курск» о том, что по решению общего собрания собственников МКД (от 28.04.2014г.) управляющей компанией данного жилого дома выбрано ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», в этой связи, необходимо расторгнуть договоры управления с собственниками МКД, передать техническую и иную документацию, связанную с управлением дома, в адрес ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». К уведомлениям прилагалась копия протокола общего собрания.

В соответствии с частью 10 статьи 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 в течение тридцати дней ООО «Спецстрой курск» не передало выбранной управляющей компании ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» техническую документацию, включающую в себя документы, предусмотренные п.24 гл.2 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», и

иные связанные с управлением домом документы.

01.07.2014г. между ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» и собственником квартиры №... МКД Х.... заключен договор управления многоквартирным домом от 01.07.2014г.

В целях управления МКД ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» были заключены соответствующие договоры, дополнительные соглашения с ресурсоснабжающими и обслуживающими компаниями г. Курска, (соглашение о внесении изменений в договор с МУП «Водоканал города Курска» дополнительное соглашение к договору с ОАО «ЕРКЦ г.Курска» и др.).

С 01.07.2014г. управление МКД осуществляет вновь выбранная управляющая организация ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». С 01.09.2014г. ОАО «ЕРКЦ г. Курска» выставляет счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг жильцам МКД от имени ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

По результатам проверки, проведенной по обращению ОАО «ЕРКЦ г.Курска» 08.08.2014г. (акт проверки № 4543) Государственной жилищной инспекцией Курской области нарушений действующего законодательства при решении вопросов повестки дня общего собрания собственников многоквартирного дома, оформленного протоколом от 28.04.2014г., не выявлено.

На дату принятия решения техническая документация и иные документы, связанные с управлением МКД, не переданы ООО «Спецстрой курск» в адрес выбранной управляющей компании – ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». ООО «Спецстрой курск» продолжало направлять жильцам названного дома квитанции по оплате коммунальных услуг до 01.09.2014г.

Из документированной информации, представленной ООО «Спецстрой курск» 15.12.2014г. (вх.№ 6855), 25.02.2015г. (вх.№1058) в адрес Курского УФАС России, следует, что договоры, заключенные между обществом и ресурсоснабжающими организациями, на поставку в МКД электроэнергии, тепловой энергии и воды, были утрачены в ходе переезда на другое место нахождения. Переписка с ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» по вопросу управления МКД, согласно пояснениям ООО «Спецстрой курск», не осуществлялась. Как указало ООО «Спецстрой курск», по причине отсутствия в ООО «Спецстрой курск» копии протокола общего собрания, подтверждающего расторжение действующего договора управления МКД, технический паспорт в отношении МКД в адрес ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» не передавался.

Однако в материалах дела имеется Приказ ООО «Спецстрой курск» от 01.08.2014г. «О выходе домов из управления ООО «Спецстрой курск», согласно которому, на основании протоколов собрания собственников МКД о смене управляющей компании, а также на основании обращения ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», в котором указывается о переходе ряда жилых домов, в том числе жилого дома в управление ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» с 01.08.2014г., приняты решения: об исключении из перечня обслуживаемых жилых домов с 01.08.2014г. жилого дома, о расторжении договора управления МКД с 01.08.2014г., о документальном оформлении перехода МКД в ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

Из представленных письменных пояснений, документированной информации ООО

УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» 16.12.2014г. (вх.№ 6887), 13.01.2015г. (вх.№82), 20.01.2015г. (№241), 12.02.2015г. (вх.№727), 19.03.2015г. (вх.№1587), 10.04.2015г. (вх. №2145) следует, что МКД находится в управлении ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» с 01.07.2014г. Общество неоднократно письменно уведомляло ООО «Спецстрой курск» о необходимости передачи технической и иной документации, связанной с управлением МКД, в адрес ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», в связи с избранием 28.04.2014г. собственниками МКД в качестве управляющей компании – ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». Однако до настоящего времени ООО «Спецстрой курск» игнорирует обращения, поступающие в его адрес, как собственников помещений МКД, так и ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», о необходимости передачи технической и иной документации, связанной с управлением МКД. До настоящего времени указанная документация на МКД в ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» не передана. Отсутствие технической и иной связанной с управлением МКД документации усложняет управление домом, снижает качество услуг, оказываемых ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» жильцам дома, а именно: не представляется возможным оказывать услуги по регистрационному учету граждан, выдавать копии лицевых счетов и справок, в том числе льготным категориям граждан, начислять жилищно-коммунальные платежи, осуществлять ремонт инженерных сетей и прочие услуги управляющей компании. По мнению ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», ООО «Спецстрой курск» заинтересовано в ухудшении качества обслуживания жильцов дома вновь выбранной управляющей организацией ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» по сравнению с ООО «Спецстрой курск».

В ходе рассмотрения дела 25.02.2015г., 19.03.2015г. представитель ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» поддержала свою позицию, изложенную в представленных в адрес Курского УФАС России письменных пояснениях, при этом сообщила, что ООО «Спецстрой курск» до настоящего времени не передало техническую и иную документацию на МКД в адрес ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

Изучив устные и письменные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, оценив имеющиеся в деле доказательства, Комиссия Курского УФАС России пришла к следующим выводам.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК 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.

Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно части 3 данной статьи 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 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 услуги и работы 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.

Часть 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 ГК РФ).

Пункт 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников 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.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъективного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Общим собранием собственников многоквартирного дома 28.04.2014г. принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного ранее с ООО «Спецстрой курск», и о заключении договора управления с управляющей компанией ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом, заключенного с управляющей организацией, обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

Данная позиция нашла свое отражение также в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 №7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14.

Статьей 452 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же

форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии в тридцатидневный срок.

В соответствии с письмом Минрегиона Российской Федерации от 20.12.2006 №14313-РМ/07 «О передаче технической документации на многоквартирный дом» и согласно пункта 10 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация в случае прекращения договора управления многоквартирным домом 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен в [пунктах 18 - 23](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила №416). В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [п.18](#) настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном [п.22](#) настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [п/п. "б" п. 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, уведомляет о дате, времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом (п.22 настоящих Правил).

Кроме того, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Таким образом, Правилами № 416 предусмотрена обязанность управляющей компании, от услуг которой собственники жилых помещений многоквартирного дома решили отказаться, принять меры по передаче соответствующих документов (технической документации и иных документов, связанных с управлением домом) в

адрес управляющей компании, приступившей к управлению многоквартирным домом, и не предусмотрена обязанность вновь выбранной управляющей компании предпринимать какие-либо меры по получению (истребованию) данных документов.

ООО «Спецстрой курск» 03.05.2014г., 20.06.2014г., 17.12.2014г., 14.01.2015г. получило уведомления об избрании собственниками МКД новой управляющей компании и необходимости передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением домом ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». ООО «Спецстрой курск» приказом от 01.08.2014г. исключило с 01.08.2014г. МКД из перечня жилых домов, обслуживаемых обществом.

С 01.07.2014г. управление МКД осуществляет ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО». С 01.09.2014г. ОАО «ЕРКЦ г. Курска» выставляет квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг жильцам МКД от имени ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

Договоры на поставку энергоресурсов (воды, теплоэнергии, электроэнергии и т.д.) в МКД, заключенные ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» с ресурсоснабжающими организациями г. Курска, вступили в силу с 01.09.2014г. (МУП «Водоканал», ООО «ЭкоТранс», ОАО «Газпром газораспределение Курск», ОАО «АтомЭнергоСбыт», ООО «Курская ТСК»). Таким образом, ООО «Спецстрой курск» прекратило ресурсоснабжение МКД с 01.09.2014г.

Следовательно, с 01.09.2014г. ООО «Спецстрой курск» не осуществляет деятельности по управлению данным многоквартирным домом, что подтверждается объяснениями и Приказом ООО «Спецстрой курск» от 01.08.2014г. №12 «О выходе домов из управления ООО «Спецстрой курск».

Комиссия Курского УФАС России не может принять довод ООО «Спецстрой курск» о том, что в адрес общества не поступало уведомление о смене управляющей компании в МКД. Уведомления о выборе собственниками МКД другой управляющей компании были направлены в адрес ООО «Спецстрой курск» 03.05.2014г., 20.06.2014г., 17.12.2014г., 12.01.2015г. ООО «Спецстрой курск» 01.08.2014г. издало Приказ «О выходе домов из управления ООО «Спецстрой курск», в связи с чем, ООО «Спецстрой курск» не могло не знать, что управление домом прекращено. Следовательно, ООО «Спецстрой курск» обязано было принять меры по передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД, в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», однако не приняло никаких мер для этого.

ООО «Спецстрой курск», ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО» 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.

Материалами дела подтверждено, что с 01.09.2014г. у ООО «Спецстрой курск» отсутствовали полномочия по управлению МКД. Вместе с тем, ООО «Спецстрой курск», владея информацией о смене управляющей организации собственниками

помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, не осуществляя техническое содержание, ресурсоснабжение указанного дома, с 01.09.2014г. и по настоящее время уклоняется от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов вновь выбранной управляющей организации - ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», чем создает препятствия для осуществления предпринимательской деятельности по управлению жилым домом ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО».

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

Согласно п. 9 ст. 4 Закона 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 добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Уклонение ООО «Спецстрой курск» от передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов вновь выбранной управляющей организации (ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО») - конкуренту, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, противоречат законодательству Российской Федерации (жилищному законодательству), а именно ст. 161, ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. 18-23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416), требованием добропорядочности, разумности, справедливости, и могут причинить убытки конкуренту (в виде расходов на восстановление и/или изготовление технической документации на многоквартирный дом, необходимой для управления многоквартирным домом).

В соответствии с ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

При таких обстоятельствах, уклонение ООО «Спецстрой курск» от передачи технической и иной связанной с управлением МКД документации вновь выбранной управляющей организации ООО УК «ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО», осуществляющей управление данным многоквартирным домом, противоречит требованиям ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и квалифицируется как недобросовестная конкуренция.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **ООО «Спецстрой курск** нарушившим требования ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «Спецстрой курск» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Материалы дела № 03-05/04-2015 передать уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для привлечения виновных лиц к административной ответственности по ч.1 с т.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.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии
