

**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»** (305021, г. Курск, ул. Дружининская, д.24, офис 4; ОГРН 1124632012658; ИНН 4632168943, КПП463201001) ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

при участии: директора ООО «Упраком» Баранова В.Н. ,

в отсутствии: представителей ООО «Управляющая компания «Наш дом» (уведомлено надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела),

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области (далее – Курское УФАС России) поступило заявление (вх.№ 4943 от 17.09.2014г.) 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 (исх.№19) уведомило ООО УК «Наш дом» о том, что по решению общего собрания (протокол №7 от 03.01.2014г.) 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.№257) 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 №...) 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 заявлением к ООО УК «Наш дом» об обязанности передать техническую и иную документацию, связанную с управлением 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.

Из документированной информации, представленной ООО УК «Наш дом» 22 и 31 октября 2014г. (вх.№5619, вх.№5814) в адрес Курского УФАС России следует, что общество по акту приема-передачи от 15.09.2014г. передало имеющуюся техническую документацию (полученную ООО УК «Наш дом» от предыдущей управляющей организации ООО УК «Наш Дом») на указанный МКД ООО «Упраком». Также ООО УК «Наш дом» направило во все ресурсоснабжающие организации дополнительные соглашения об исключении из перечня обслуживаемых ООО УК «Наш дом» домов, указанного МКД с 15.09.2014г. ООО УК «Наш дом» представило копию акта приема-передачи технической документации от 15.09.2014г., в соответствии с которым ООО УК «Наш дом» передало, а ООО «Упраком» приняло всю имеющуюся техническую документацию на дом №7 по ул. Крюкова г.Курска.

Кроме того, 18.11.2014г. ООО УК «Наш дом» представило в адрес Курского УФАС России приказ №119-3/к от 25.08.2014г., в соответствии с которым обществу следует исключить с 01.09.2014г. из управления и обслуживания многоквартирный дом жилой дом №7 по ул. Крюкова г. Курска, подготовить и передать имеющуюся техническую документацию, связанную с управлением указанным МКД, копию акта приема-передачи карточек регистрации по МКД (поквартирные карточки по форме №9, карточки регистрации граждан РФ по форме №10).

Из представленных 31.10.2014г. в адрес Курского УФАС России письменных пояснений, ООО УК «Наш дом» следует, что МКД находился в управлении ООО УК «Наш дом» с 01.06. 2013г. по 31.08.2014г. Получив уведомление инициаторов собрания о расторжении договора управления с ООО УК «Наш дом», общество обратилось в Государственную жилищную инспекцию Курской области, с заявлением о проведении проверки правомерности представленного протокола общего собрания собственников помещений МКД от 03.01.2014г., ответ ГЖИ по Курской области получен 01.08.2014г. После вынесения решения Арбитражного суда Курской области по делу № А35-3380/2014, ООО УК «Наш дом» направило во все ресурсоснабжающие организации дополнительные соглашения об исключении с 31.08.2014г. из перечня обслуживаемых обществом домов многоквартирного жилого дома №7 по ул. Крюкова г. Курска. 15.09.2014г. ООО УК «Жилищное хозяйство» была передана по акту приема-передачи имеющаяся техническая документация (полученная от предыдущей управляющей компании) на данный многоквартирный дом. Поскольку технического паспорта на указанный дом у ООО УК «Наш дом» не имелось, общество письменно обратилось к собственникам дома о необходимости принятия решения собственниками на изготовление копии технического паспорта, но ответа от собственников не последовало. Изготовить копию технического паспорта на многоквартирный жилой

дом без решения собственников (протокола общего собрания), как указано ООО УК «Наш дом» не предоставляется возможным.

В ходе рассмотрения дела 06.11.2014г. представитель ООО УК «Наш дом» поддержала свою позицию, изложенную в представленных в адрес Курского УФАС России письменных пояснениях (вх. № 5814 от 31.10.2014г.), при этом сообщила, что ООО УК «Наш дом» 15.09.2014г. по акту приема-передачи передало всю имеющуюся техническую документацию на дом №7 по ул. Крюкова г. Курска в адрес ООО «Упраком», решение об изготовлении технического паспорта на дом собственники не приняли.

Из представленных 23.10.2014г. в адрес Курского УФАС России письменных пояснений, документированной информации ООО «Упраком» следует, что отсутствие технической и иной связанной с управлением МКД документации усложняет управление домом, снижает качество услуг, оказываемых ООО «Упраком» 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. ООО УК «Наш дом» заинтересовано в ухудшении качества обслуживания жильцов дома вновь выбранной управляющей организацией ООО «Упраком» по сравнению с ООО УК «Наш дом», что, по мнению ООО «Упраком», нарушает антимонопольное законодательство. ООО «Упраком» с 01.09.2014г. приступило к управлению многоквартирным домом №7 по ул. Крюкова г. Курска, заключило договоры (дополнительные соглашения) с ресурсоснабжающими и обеспечивающими организациями г. Курска на обслуживание многоквартирного дома (доп. соглашение от 01.09.2014г. к агентскому договору с ООО «Курская ТСК», доп. соглашение от 01.09.2014г. к договору энергоснабжения с ОАО «АтомЭнергоСбыт», агентский договор №65 от 01.09.2014г. с МУП «Водоканал г.Курска», доп.соглашение к договору с ООО «Экотранс», доп соглашение от 01.09.2014г. к договору с ООО «Спецлифтремонт»).

В ходе рассмотрения дела 06.11.2014г. директор ООО «Упраком» поддержал свою позицию, изложенную в представленных в адрес Курского УФАС России письменных пояснениях (вх. № 5654 от 23.10.2014г.), при этом сообщил, что ООО УК «Наш дом» по акту приема-передачи от 15.09.2014г передало часть технической документации на дом №7 по ул. Крюкова г. Курска, не переданы поквартирные карточки, карточки регистрации граждан и другая техническая документация. В ходе рассмотрения дела 11.12.2014г. директор ООО «Упраком» сообщил, что поквартирные карточки по форме №9, карточки регистрации граждан РФ по форме №10 по акту приема-передачи от 13.11.2014г. переданы ООО «Упраком».

Изучив устные и письменные пояснения лиц, участвующих в деле, оценив имеющиеся доказательства, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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.

Материалами дела подтверждено, что ООО УК «Наш дом», с 22.01.2014г. владея информацией о том, что собственники помещений многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Крюкова г. Курска приняли решение отказаться от услуг по управлению домом ООО УК «Наш дом» и о выборе собственниками помещений в названном доме другой управляющей организации; не расторгая договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, отказывая в предоставлении технической документации на МКД новой управляющей компании, создавало препятствия в осуществлении деятельности по управлению домом ООО «Упраком» в период с 31.03.2014г. по 15.09.2014г. В связи с чем, в период с 31.03.2014г. по 15.09.2014г. ООО «Упраком» не могло приступить к управлению указанным МКД.

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.

Вышеуказанные незаконные действия ООО УК «Наш дом» по отказу и уклонению от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением документов ООО «Упраком», направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, противоречат жилищному законодательству Российской Федерации, 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), требованиям добропорядочности, разумности, справедливости, и могут причинить убытки другому хозяйствующему субъекту – конкурирующей управляющей компании ООО «Упраком» в виде упущенной выгоды от услуг по управлению МКД в период с 31.03.2014г. по 15.09.2014г., что квалифицируется как недобросовестная конкуренция.

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, Комиссия Курского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях и бездействии ООО Управляющая компания «Наш дом» нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в период с 31.03.2014г. по 15.09.2014г.

ООО УК «Наш дом» представило в адрес Курского УФАС России документированную информацию (вх.№ 5619 от 22.10.2014г., вх.№6159 от 18.11.2014г.), из которой следует, что с 01.09.2014г. ООО УК «Наш дом» исключило многоквартирный жилой дом №7 по ул. Крюкова г. Курска, из перечня жилого фонда, находящегося в управлении общества, на основании приказа общества, по актам приема-передачи от 15.09.2014г. и 13.11.2014г. передало техническую и иную документацию на указанный многоквартирный дом ООО «Упраком».

Таким образом, ООО Управляющая компания «Наш дом» добровольно устранило нарушение ч.1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» до принятия Комиссией Курского УФАС России решения по настоящему делу.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.48 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение

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»** (305021, г. Курск, ул. Дружининская, д.24, офис 4; ОГРН 1124632012658; ИНН 4632168943, КПП463201001) 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.

Председатель Комиссии
Волкова

М.В.

Члены Комиссии
Л.М.Паньшина

О.А.Петрова

