

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2015 г.  
В полном объеме решение изготовлено «31» июля 2015 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Оберемок В.В. – заместитель руководителя, начальник отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции.

Члены Комиссии:

Голубцова О.В. – заместитель начальника отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Мигунова А.Н. - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Нудной Н.С. - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело № 438/2014 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении ООО «ДМ-Сервис» (ул. Котлярова Н.С., д. 22, оф. 28, г. Краснодар, 350072; ИНН: 2312191227; ОГРН: 1122312004132) по части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

*в отсутствие представителя надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела № 438/2014 заявителя – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис»;*

*в присутствии представителя надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела № 438/2014 ответчика – ООО «ДМ-Сервис» по доверенности от 04.05.2015 г. <...>,*

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее – Краснодарское УФАС России) поступило заявление ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» (исх. № 913/А06 от 23.06.2014 г.; вх. № 6776 от 24.06.2014 г.) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях ООО «ДМ-Сервис» (г. Краснодар), выразившихся, по мнению заявителя, в неисполнении ООО «ДМ-Сервис», предусмотренной ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), обязанности по передаче технической документации

на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис».

По вышеуказанному факту приказом Краснодарского УФАС России № 521 от 11.11.2014 г. в отношении общества с ограниченной ответственностью «ДМ-Сервис» возбуждено дело № 438/2014 по признакам нарушения требований ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О рекламе».

Определением Краснодарского УФАС России о назначении дела о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, рассмотрение дела № 438/2014 назначено на 24.12.2014 г. в 11 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, а также в связи с отсутствием надлежащего уведомления ООО «ДМ-Сервис», определением Краснодарского УФАС России от 24.12.2014 г. рассмотрение дела № 438/2014 отложено на 11.02.2015 г. в 11 часов 00 минут.

Определением Краснодарского УФАС России от 11.02.2015 г. в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, рассмотрение дела № 438/2014 отложено на 13.03.2015 г. в 11 часов 00 минут.

В ходе рассмотрения дела № 438/2014 ООО «ДМ-Сервис» было заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела, в связи с удовлетворением данного ходатайства, определением Краснодарского УФАС России от 13.03.2015 г. рассмотрение дела № 438/2014 отложено на 23.04.2015 г. в 11 часов 00 минут.

На заседание 23.04.2015 г. в назначенное время представитель ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» не явился, в связи с отсутствием сведений о надлежащем уведомлении заявителя о дате, времени и месте рассмотрения дела, определением Краснодарского УФАС России от 23.04.2015 г. рассмотрение дела № 438/2014 назначено на 20.05.2015 г. в 11 часов 00 минут.

В заседании 20.05.2015 г. Комиссией установлено отсутствие в материалах дела сведений о надлежащем уведомлении заявителя о дате, времени и месте рассмотрения дела, а также факт изменения ответчиком адреса, в связи с чем, определением Краснодарского УФАС России от 20.05.2015 г. рассмотрение дела № 438/2014 отложено на 24.06.2015 г. в 11 часов 00 минут.

ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» заявлено ходатайство об отложении рассмотрения дела № 438/2014, в связи с удовлетворением данного ходатайства, определением Краснодарского УФАС России от 24.06.2015 г. рассмотрение дела № 438/2014 было отложено на 23.07.2015 г. в 11 часов 00 минут.

В заседании 23.07.2015 г. Комиссией установлено следующее.

Ответчиком – ООО «ДМ-Сервис» в ходе рассмотрения дела № 438/2014 предоставлены документы и материалы, а также письменные объяснения, в которых указано, что его действия (бездействия) не являются недобросовестной конкуренцией и не нарушают требования ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку вопросы о законности решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору управляющей организации, а также вопрос о понуждении к передаче технической документации,

рассматривались в рамках гражданско-правовых споров, договор управления многоквартирным домом № 72-07У от 25.07.2012 г. с ООО «ДМ-Сервис» собственниками многоквартирного дома надлежащим образом не был расторгнут. Также, ООО «ДМ-Сервис» указывает, что за нарушение требований ч. 10 ст. 162 ЖК РФ ответственность предусмотрена ст. 7.32.2 КоАП РФ и рассмотрение данных дел не подведомственно антимонопольному органу.

Комиссия, изучив данные объяснения, материалы дела № 438/2014, признала доводы ООО «ДМ-Сервис» необоснованными по следующим основаниям.

Рассмотрение заявлений о признаках нарушения антимонопольного законодательства и дел о нарушении антимонопольного законодательства в соответствии со статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции» и Положением о территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденным Приказом ФАС России от 26.01.2011 г. № 30, входит в компетенцию Краснодарского УФАС России. При этом, ответственность за нарушение требований ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» предусмотрена ст. 14.33 КоАП РФ, которая согласно ст. 23.48 КоАП РФ отнесена к подведомственности ФАС России и его территориальных органов.

ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» обратилось в Краснодарское УФАС России с заявлением о признаках недобросовестной конкуренции на действия (бездействия) ООО «ДМ-Сервис».

Следовательно, разрешение вопросов о наличии либо отсутствии в действиях (бездействиях) ООО «ДМ-Сервис» нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» входит в компетенцию Краснодарского УФАС России.

Заявитель указывает, что ООО «ДМ-Сервис» уклоняется от исполнения предусмотренной ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» (г. Краснодар).

В соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ 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.

В период с 18.07.2013 по 01.08.2013 собственниками помещений многоквартирного дома № 22, расположенного в городе Краснодаре по ул. им. Котлярова Н.С., проведено общее собрание, оформленное протоколом № 3 от 04.08.2013, на котором путем заочного голосования большинством голосов собственников приняты решения о выборе с 04.09.2013 г. в качестве управляющей организации ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» и заключении договора

управления данным домом с указанной управляющей компанией.

Между собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного в городе Краснодаре по ул. им. Котлярова Н.С., д. 22 и ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» заключен договор управления многоквартирным жилым домом № К/22/43 от 04.08.2013 г.

В соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ 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.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Вышеуказанное решение общего собрания обжаловалось в Прикубанский районный суд г. Краснодара, при этом его законность была подтверждена вступившим в законную силу решением от 22.01.2014 по делу № 2-10159/2013.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ указано, 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.

Согласно [ч. 8 ст. 162](#) ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии с [ч. 8.2 ст. 162](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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.

В силу положений ЖК РФ многоквартирный дом может управляться одним из перечисленных в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ способов. Следовательно, принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о смене управляющей организации влечет прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей функции управления домом ранее, и является основанием для предъявления требований об исполнении обязанности, предусмотренной ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» письмом от 05.08.2013 г. (вх. ООО «ДМ-Сервис» № 41 от 08.08.2013 г.) уведомило ООО «ДМ-Сервис» о принятом решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 22, расположенного в городе Краснодаре по ул. им. Котлярова Н.С., и указало на необходимость передачи ООО «ДМ-Сервис» на основании п. 10 ст. 162 ЖК РФ технической документации на указанный многоквартирный дом вновь выбранной управляющей компании – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис».

В соответствии с [ч. 7 ст. 162](#) ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению договора на управление многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

Следовательно, у ООО «ДМ-Сервис» возникла обязанность по передаче технической документации на указанный многоквартирный жилой дом, в связи с чем, оно было обязано в предусмотренный ЖК РФ срок передать техническую документацию вновь избранной управляющей компании – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис».

Действия по передаче технической документации в предусмотренный ЖК РФ срок и на дату подачи ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» заявления (вх. № 6776 от **24.06.2014 г.**) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в Краснодарское УФАС России ООО «ДМ-Сервис» не произведены, что создало ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» препятствия в осуществлении управления многоквартирным домом и свидетельствует об ущемлении интересов собственников многоквартирного дома № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и вновь выбранной управляющей организации.

В целях понуждения ООО «ДМ-Сервис» передать техническую документацию на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» обратилась с исковым заявлением в Арбитражный суд Краснодарского края.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.07.2014 г. по делу № А32-8572/2014 требования по передаче ООО «ДМ-Сервис» вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи-Сервис» технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов удовлетворены, законность данного решения подтверждена постановлением Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.01.2015 г.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на

многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Таким образом, действующим законодательством Российской Федерации предусмотрена обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы согласно указанному выше перечню управляющей компании, которая в установленном порядке избрана собственниками жилых помещений.

В ходе рассмотрения дела № 438/2014 ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» предоставлено письмо (исх. № 3113/А12 от 22.12.2014 г.; вх. № 15131 от 25.12.2014 г.), согласно которому уточнен перечень домовой технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. им. Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов, подлежащих передаче ООО «ДМ-Сервис» на основании ч. 10 ст. 162 ЖК РФ вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис».

Комиссией установлено, что ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» и ООО «ДМ-Сервис» являются хозяйствующими субъектами-конкурентами, осуществляющими хозяйственную деятельность по управлению недвижимым имуществом на территории Краснодарского края, что подтверждено выписками из ЕГРЮЛ о данных юридических лицах, согласно которым основным видом их деятельности является деятельность по управлению недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 70.32).

В соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией являются 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.

Согласно ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция.

В соответствии со статьей 10 bis Конвенции по охране промышленной собственности актом недобросовестной конкуренции считается каждый акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах. В частности, подлежат запрету все действия, способные каким бы то ни было способом вызвать смешение в отношении предприятия, продуктов или промышленной или торговой деятельности конкурента.

Требование о передаче технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иные связанные с управлением таким домом документы ООО «ДМ-Сервис» в установленный ЖК РФ срок и на дату подачи заявления не исполнены, что повлекло невозможность для ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» надлежаще управлять многоквартирным домом.

Действия ООО «ДМ-Сервис» по передаче хозяйствующему субъекту-конкуренту – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов нарушают нормы жилищного законодательства, не соответствуют требованиям добросовестности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, могут причинить ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» убытки путем снижения объемов получаемых платежей, создают препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности – влекут невозможность для ООО «Управляющая компания «Профи Сервис» надлежаще управлять многоквартирным домом № 22 по ул. Котлярова Н.С. в г. Краснодаре, а следовательно являются недобросовестной конкуренцией и нарушают ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

ООО «ДМ-Сервис» в ходе рассмотрения дела № 438/2014 указало, что во исполнение решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08.07.2014 г. по делу № А32-8572/2014 вышеуказанный перечень домовой технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. им. Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов передан вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис», что подтверждено предоставленными ООО «ДМ-Сервис» копиями акта приема-передачи технической документации по многоквартирному дому от 19.05.2015 г.; акта № 1 от 05.03.2015 г. по сдаче-приему документации; копии постановления судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Прикубанскому округу г. Краснодара УФССП России по Краснодарскому краю, Плужникова А.В. от 05.06.2015 г. об окончании исполнительного производства № 37570/15/23041-ИП в связи с фактическим исполнением исполнительного листа АС№ 05620571 от 08.12.2014 г., выданного Арбитражным судом Краснодарского края по делу № А32-8572/2014.

Таким образом, Комиссией установлено, что на дату рассмотрения дела № 438/2014 23.07.2015 г. техническая документация на многоквартирный дом № 22 по ул. им. Котлярова Н.С. в г. Краснодаре и иные, связанные с управлением таким домом документы, переданы вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи Сервис».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 2 статьи 48, статьей 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать действия ООО «ДМ-Сервис» (ул. Котлярова Н.С., д. 22, оф. 28, г. Краснодар, 350072; ИНН: 2312191227; ОГРН: 1122312004132), выразившиеся в неисполнении предусмотренной ч. 10 ст. 162 ЖК РФ обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом № 22 по ул. имени Котлярова

Н.С. в г. Краснодаре и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая компания «Профи-Сервис», нарушением ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. В связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства, указанного в пункте 1 резолютивной части настоящего решения, на основании пункта 1 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» рассмотрение дела № 438/2014 прекратить.

Председатель Комиссии

\_\_\_\_\_ В.В. Оберемок

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_ О.В. Голубцова

\_\_\_\_\_ А.Н. Мигунова

\_\_\_\_\_ Н.С. Нудной

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.5 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.