



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Коми

## Определение

о назначении дела № АН 03-04/17 о нарушении  
антимонопольного законодательства к рассмотрению

24 апреля 2017 года

№ 03-07/3934

г. Сыктывкар

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, на основании Приказа Коми УФАС России от 19.04.2017 № 67 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Ухтажилфонд», адрес места нахождения: Республика Коми, г. Ухта, ул. Первомайская, д. 22Б (далее – ООО «Ухтажилфонд»), требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неправомерной передаче в полном объеме технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, вновь выбранной управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Управдом» (далее – ООО «Управдом»),

**УСТАНОВИЛА:**

Настоящее дело возбуждено Приказом Коми УФАС России 19.04.2017 № 67 по признакам нарушения ООО «Ухтажилфонд», адрес места нахождения: Республика Коми, г. Ухта, ул. Первомайская, д. 22Б, требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»).

Основанием для возбуждения дела послужило заявление ООО «Управдом» № 17 от 05.10.2016 (вх. № 5047 от 07.10.2016), поданное в отношении ООО «Ухтажилфонд», в котором сообщается об отказе последнего в передаче технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: <...>, вновь выбранной управляющей организации - ООО «Управдом».

В результате рассмотрения обращения и приложенных материалов установлено следующее.

I. В соответствии с положениями ст. 4 Федерального 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;

**недобросовестная конкуренция** – 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;

**хозяйствующий субъект** - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Главой 2.1. Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Для того чтобы деятельность хозяйствующего субъекта была признана недобросовестной конкуренцией в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции» она должна содержать в себе следующие составляющие одновременно:

- быть направленной на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;

- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

- при этом другие субъекты предпринимательской деятельности могут нести убытки или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Наличие перечисленных признаков обосновывает **подведомственность спора антимонопольному органу и соблюдение им пределов своей компетенции**, что является неременным условием законности принятого решения.

II. Наличие конкурентных отношений между хозяйствующими субъектами.

Из письменных пояснений ООО «Управдом» представленных в материалы рассматриваемого заявления, следует, что ООО «Управдом» осуществляет деятельность на товарном рынке Республики Коми, г. Ухта. Основным видом деятельности ООО «Управдом» за 2016 г. является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Дополнительные виды деятельности: производство прочих строительно-монтажных работ; производство прочих отделочных и завершающих работ; производство электромонтажных работ; работы гидроизоляционные; производство санитарно-технических работ; монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха, управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе; производство штукатурных работ; работы столярные и плотницкие; работы по устройству покрытий полов и облицовке стен; производство малярных и стекольных работ; работы по сборке и монтажу сборных конструкций; строительство жилых и нежилых зданий; деятельность по очистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений; дезинфекция, дезинсекция, дератизация зданий, промышленного оборудования; деятельность по очистке и уборке прочая. ООО «Управдом» и ООО «Ухтажилфонд» являются конкурентами по управлению многоквартирными домами и оказанию услуг по содержанию многоквартирных домов в г. Ухте.

Согласно письменным пояснениям, представленным ООО «Ухтажилфонд» в материалы заявления о нарушении антимонопольного законодательства, основные виды деятельности Общества за 2015 и текущий 2016 год – содержание и ремонт общего имущества МКД, деятельность по транспортированию отходов 4 класса опасности, содержание и текущий ремонт линий наружного освещения и прочая деятельность. ООО «Ухтажилфонд» и ООО «Управдом» являются конкурентами на товарном рынке управления многоквартирными домами, основной вид деятельности: содержание и ремонт общего имущества МКД.

Согласно выпискам из ЕГРЮЛ ООО «Ухтажилфонд» осуществляет ту же деятельность, что и ООО «Управдом» а именно: управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

В соответствии с Уставом ООО «Ухтажилфонд» предметом деятельности Общества являются, в том числе услуги по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию жилых и нежилых помещений.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Ухтажилфонд», Общество зарегистрировано 11.05.2007, ОГРН 1071102001695, основной вид деятельности Общества - управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, адрес места нахождения Общества: Республика Коми, г. Ухта, ул. Первомайская, д. 22Б.

В силу положений Устава ООО «Управдом» основным видом деятельности Общества является, в том числе услуги по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию жилых и нежилых помещений.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Управдом», Общество зарегистрировано 14.07.2015, ОГРН 1151101005461, основной вид деятельности Общества - управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, адрес места нахождения Общества: Республика Коми, г. Ухта, ул. 30 лет Октября, д. 22/12, кв. 7.

Согласно ОКВЭД (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 06.11.2001 № 454-ст) группа видов деятельности «управление недвижимым имуществом» (код 70.32) включает, в том числе подгруппу «управление эксплуатацией жилого фонда» (код 70.32.1).

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что **ООО «Ухтажилфонд» и ООО «Управдом», являются конкурентами** на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Ухты Республики Коми.

### III. Нарушение законодательства.

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными [статьями 14.1 - 14.7](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ 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.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, **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.

Исходя из положений статей 46, 161, 162 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

При этом в п. 9 ст. 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В материалах обращения имеется копия протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: <...> от 27.09.2016 (далее – протокол общего собрания), согласно которому выбран способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация – ООО «Управдом» и утвержден договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с частями 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном 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. При этом собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного 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.

Решение общего собрания собственников МКД № <...>, состоявшегося 27.09.2016, о смене управляющей организации с 01.11.2016, оформленное протоколом № 1, по сведениям, имеющимся в материалах обращения, в судебном порядке не обжаловалось.

Согласно положениям ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация **за 30 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен главой V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила).

Так, пункт 18 Правил устанавливает, что в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 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, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, её адрес.

Пунктом 19 Правил определено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил уведомление, передаёт в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 20 Правил 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. № 491. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 22 Правил организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), 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, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего

имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Так, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный

дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 1.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя РФ) техническая документация долговременного хранения включает:

1. техническую документацию длительного хранения (п. 1.5.1), в состав которой входят:

- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

- акты приемки жилых домов от строительных организаций;

- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

- паспорта лифтового хозяйства;

- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

2. документацию, заменяемую в связи с истечением срока ее действия (п. 1.5.3), в состав которой входят:

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

- акты технических осмотров;

- журналы заявок жителей;

- протоколы измерения сопротивления электросетей;

- протоколы измерения вентиляции.

Согласно п. 1.5.2 Постановления Госстроя РФ техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.



Протокол № 1 от 27.09.2016 поступил в адрес ООО «Управдом» 30.09.2016.

Письмом № 9 от 30.09.2016 ООО «Управдом» в адрес ООО «Ухтажилфонд» направлена копия протокола собрания собственников МКД о заключении с 01.11.2016 договора управления с новой управляющей организацией указанного дома – ООО «Управдом» и информация о необходимости в связи с этим передачи ООО «Ухтажилфонд» в адрес заявителя технической документации на МКД и иных, связанных с управлением указанным домом документов.

Письмом № 9 от 30.09.2016 ООО «Управдом» просило передать в адрес Общества техническую документацию на МКД <...>, и согласовать место и время передачи документов.

Письмом № 15841/14 от 27.10.2016 ООО «Ухтажилфонд» направило в адрес МУ «УЖКХ» и Госжилинспекции в г. Ухта подписанные представителем ООО «Управдом» копии актов приема-передачи технической документации по МКД <...> от 24.10.2016.

По сведениям заявителя техническая и иная документация по состоянию на 05.12.2016 вновь выбранной управляющей организации передана не в полном объеме 24.10.2016. Так, ООО «Управдом» сообщило, что частично получило от ООО «Ухтажилфонд» техническую документацию на дом, расположенный по адресу: <...>, что подтверждается актом приема-передачи технической документации от 24.10.2016.

ООО «Ухтажилфонд» в письменных пояснениях № 16652 от 06.12.2016, направленных в Коми УФАС России на запрос № 03-05/10212 от 03.11.2016 сообщило, что техническая документация и ключи были переданы в адрес ООО «Управдом», что подтверждается актом приема-передачи документов от 24.10.2016 и актом от 31.10.2016.

Однако заявитель в письменных пояснениях № 35 от 05.12.2016, направленных в Коми УФАС России на запрос № 03-05/10213 от 03.11.2016, указал, что документация по МКД передана не в полном объеме, представил в антимонопольное управление список подлежащей передаче, но не переданной документации.

В соответствии с п. 27 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственные лица обязаны в установленном [законодательством](#) Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В силу п. 21 Правил в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) Правил,

принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию ([пункт 27](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491). Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483 указал, что содержащееся в настоящем Постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Таким образом, отсутствие у ООО «Ухтажилфонд» технической и иной документации на рассматриваемый дом (в том числе ее утрата, непередача предшествующей управляющей организацией) не освобождает Общество от обязанности передать такую документацию вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управдом».

Отказ прежней управляющей организации от передачи в полном объеме спорной технической и иной документации на жилой дом вновь выбранной управляющей организации противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, принципам добросовестности, разумности и справедливости и нарушает права и законные интересы вновь выбранной управляющей организации, препятствуя осуществлению ею законной деятельности.

IV. Преимущества перед конкурентом, а также убытки или вред деловой репутации конкурентам.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, при отсутствии у предшествующей управляющей организации технической документации на дом, она обязана восстановить ее за свой счет и передать новой управляющей организации.

Приказом Службы Республики Коми по тарифам от 27.05.2015 № 33/2 утверждены предельные максимальные ставки на проведение работ по технической инвентаризации жилищного фонда на территории Республики Коми ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». Приказом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» от 28.11.2008 № 286 утверждена

Методика расчета стоимости работ (услуг) по техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства, изготовлению документов и других услуг, оказываемых филиалами ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

Из вышеуказанных документов усматривается, что работы (услуги) по изготовлению технических документов на жилые строения оказываются ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» на возмездной основе, следовательно, требуют соответствующих затрат от лиц, обратившихся за такими услугами.

Из материалов заявления усматривается, что неправомерная непередача ООО «Ухтажилфонд» в полном объеме технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управдом» может повлечь затраты последнего на восстановление документации, а ООО «Ухтажилфонд» не понесло затрат, обеспечивающих своевременную передачу документации в полном объеме.

Таким образом, рассматриваемые действия ООО «Ухтажилфонд» имеют направленность на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности в виде снижения издержек.

Согласно ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками следует понимать расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Рассматриваемое поведение ООО «Ухтажилфонд» может причинить хозяйствующему субъекту - конкуренту - ООО «Управдом» убытки, связанные с расходами на восстановление рассматриваемой документации.

В соответствии с частью 2 статьи 10.bis Конвенции по охране промышленной собственности, заключенной в Париже 20.03.1883 (далее - Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883), актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883 подписана от имени СССР 12.10.1967 и ратифицирована 19.09.1968.

Ни обычаи делового оборота, ни требования добропорядочности, разумности и справедливости, закрепленные, в том числе в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, не допускают препятствовать осуществлению законной деятельности другому хозяйствующему субъекту – конкуренту, нарушать права и законные интересы вновь выбранной

управляющей организации.

Как указало в письменных пояснениях ООО «Управдом», в результате рассматриваемых действий ООО «Ухтажилфонд» имеет место нанесение вреда деловой репутации ООО «Управдом», поскольку ООО «Ухтажилфонд» своими действиями препятствует ООО «Управдом» надлежащим образом приступить к исполнению принятых на себя обязательств.

В силу ст. 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. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п. 24 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, сведения о составе и

состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

В соответствии с п. 42 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, техническая документация необходима для надлежащего выполнения функций управления многоквартирным домом, в том числе определения общего состава имущества многоквартирного дома.

Отсутствие технической документации на многоквартирный дом в полном объеме может негативно повлиять на надлежащее выполнение ООО «Управдом» функций управления многоквартирным домом, дискредитировать новую управляющую организацию и нанести вред ее деловой репутации.

Оспариваемое поведение создает конкурентные преимущества для ООО «Ухтажилфонд» на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Ухты Республики Коми, выражающиеся, в том числе в возможности перераспределения спроса на рынке данных услуг путем оттока потребителей от услуг, оказываемых ООО «Управдом» к таким услугам, оказываемым ООО «Ухтажилфонд».

Таким образом, бездействие ООО «Ухтажилфонд» выразившееся в неправомерной передаче в полном объеме технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управдом» противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, пунктам 20, 21 Правил, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, направлено на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, может причинить убытки другому хозяйствующему субъекту - конкуренту – ООО «Управдом» и нанести вред его деловой репутации и содержит признаки нарушения требований ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

Согласно ч. 8 ст. 44 Федерального закона «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения заявления, материалов антимонопольный орган принимает одно из следующих решений:

- 1) о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 2) об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 3) о выдаче предупреждения в соответствии со [статьей 39.1](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.1 Федерального закона, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению,



ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, **антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту**, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду **предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия)**, об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

В силу положений ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6](#) и [8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) настоящего Федерального закона. **Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела** о нарушении [пунктов 3, 5, 6](#) и [8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8](#) и [15](#) настоящего Федерального закона **без вынесения предупреждения** и до завершения срока его выполнения **не допускается**.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 8 статьи 39.1, п. 3 ч. 8 ст. 44 Федерального закона «О защите конкуренции», 09.01.2017 Коми УФАС России выдало ООО «Ухтажилфонд» письменное предупреждение № 03-07/8 о **прекращении бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства**.

В соответствии с вышеуказанным предупреждением «Ухтажилфонд» надлежало в срок до 10.04.2017 исполнить предупреждение Коми УФАС России путём передачи вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управдом», адрес места нахождения: Республика Коми, г. Ухта, ул. 30 лет Октября, д. 22/12, кв. 7, технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, документов, предусмотренных п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2016; п. 1.5.1., 1.5.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, за исключением ранее переданных по акту приема-передачи технической документации от 24.10.2016 между ООО «Ухтажилфонд» и ООО «Управдом».

**В соответствии с ч. 6 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.**

По состоянию на 24.04.2017 ООО «Ухтажилфонд» не уведомило антимонопольный орган, выдавший предупреждение, о выполнении предупреждения № 03-07/8 от 09.01.2017.

Таким образом, у Коми УФАС России нет оснований констатировать исполнение ООО «Ухтажилфонд» предупреждения к указанному сроку – 10.04.2017.

Согласно ч. 8 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 8 статьи 39.1, пунктом 1 части 8 частью 13, частью 14, частью 15 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

1. Назначить дело № АН 03-04/17 к рассмотрению на **24 мая 2017 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д. 160, корпус А.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела № АН 03-04/17, назначенного на **24 мая 2017 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д. 160, корпус А, в качестве ответчика по делу – ООО «Ухтажилфонд», адрес места нахождения: Республика Коми, г. Ухта, ул. Первомайская, д. 22Б.
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела № АН 03-04/17, назначенного на **24 мая 2017 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д. 160, корпус А, в качестве заявителя – ООО «Управдом», адрес места нахождения: Республика Коми, г. Ухта, 30 лет Октября, д. 22/12, кв. 7.
4. **ООО «Управдом»** в срок до **15.05.2017** представить следующие надлежащим образом заверенные копии документов и письменную информацию.
  - 4.1. Поясняющие ситуацию по вопросу передачи вновь выбранной управляющей компании – ООО «Управдом» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, документов, предусмотренных п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2016; п. 1.5.1, 1.5.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, за исключением ранее переданных по актам приема-передачи документов от 24.10.2016 и от 31.10.2016 между ООО «Ухтажилфонд» и ООО «Управдом», на дату представления документов и письменной информации по настоящему Определению.

Если указанная документация передана – укажите, когда и представьте перечень такой документации, с приложением подтверждающих документов (актов приема-передачи, иных).

Если указанная документация не передана, представьте соответствующую поясняющую информацию, в том числе укажите, планируется ли их передача; если планируется – то укажите, когда.

4.2. Поясняющую обо всех имеющихся место по состоянию на дату ответа согласно настоящему Определению судебных разбирательствах по вопросу передачи вновь выбранной управляющей компании – ООО «Управдом» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, документов с указанием номеров судебных дел и приложением копий судебных актов (при наличии).

4.3. Иные документы и письменную информацию, имеющие значение для рассмотрения настоящего дела по существу.

5. **ООО «Ухтажилфонд»** в срок до **15.05.2017** представить следующие надлежащим образом заверенные копии документов и письменную информацию.

5.1. Уточняющую, передана ли ООО «Ухтажилфонд» вновь выбранной управляющей компании – ООО «Управдом» техническая документация и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, документы, предусмотренные п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2016; п. 1.5.1., 1.5.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, за исключением ранее переданных по актам приема-передачи документов от 24.10.2016 и от 31.10.2016 между ООО «Ухтажилфонд» и ООО «Управдом», на дату представления документов и письменной информации по настоящему Определению.

Если указанная документация передана – укажите, когда и представьте перечень такой документации, с приложением подтверждающих документов (актов приема-передачи, иных).

Если указанная документация не передана, укажите, планируется ли их передача; если планируется – то укажите, когда.

5.2. Поясняющую обо всех имеющихся место по состоянию на дату ответа согласно настоящему Определению судебных разбирательствах по вопросу передачи ООО «Ухтажилфонд» вновь выбранной управляющей компании – ООО «Управдом» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: <...>, документов с указанием номеров судебных дел и приложением копий судебных актов (при наличии).

5.3. Поясняющие, передавались ли в адрес ООО «Ухтажилфонд» прежней (действующей до ООО «Ухтажилфонд») управляющей организацией техническая документация на дом <...> и иные связанные с управлением указанным домом документы. Если передавались – укажите, когда, в каком объеме (полностью, частично) и представьте перечень такой документации, с приложением подтверждающих документов (актов приема-передачи, иных). Если не передавалась – представьте соответствующую поясняющую информацию с указанием причин непередачи и пояснением, принимались ли ООО «Ухтажилфонд» меры по истребованию указанной документации, в том числе в судебном порядке.



5.4. Иные документы и письменную информацию, имеющие значение для рассмотрения настоящего дела по существу.

6. **ООО «Управдом»** в срок до **15.05.2017** ознакомиться с материалами дела и по результатам ознакомления представить письменные доводы, материалы, имеющие значение для рассмотрения дела.

7. **ООО «Ухтажилфонд»** в срок до **15.05.2017** ознакомиться с материалами дела и по результатам ознакомления представить письменные доводы, материалы, имеющие значение для рассмотрения дела.

8. **ООО «Управдом»** обеспечить явку руководителя (с паспортом и документами, удостоверяющими служебное положение) и (или) представителя (с надлежащим образом оформленной доверенностью) для участия в рассмотрении дела.

9. **ООО «Ухтажилфонд»** обеспечить явку руководителя (с паспортом и документами, удостоверяющими служебное положение) и (или) представителя (с надлежащим образом оформленной доверенностью) для участия в рассмотрении дела.

**Примечание:**

При ответе на настоящее Определение необходимо соблюдать нумерацию пунктов, по приложениям необходимо указать, к какому пункту Определения они прилагаются, с указанием номера пункта.

В случае отсутствия документов и письменной информации по отдельным пунктам настоящего Определения, укажите на их отсутствие с пояснением причин отсутствия и указанием источника, где запрашиваемое может быть получено.

Обращаем внимание, что представленное на Определение должно быть подписано уполномоченным лицом, прилагаемые копии надлежащим образом заверены, подтверждена их достоверность и полнота. Кроме того, документы объемом более 1 печатного листа должны быть представлены в прошитом виде и пронумерованы.

**В соответствии с ч. 5 ст. 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным [законодательством](#) Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных [частями 3, 4 и 7](#) настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных [частью 8](#) настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.**

Председатель Комиссии

<...>