

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 10.10.2017

В полном объеме решение изготовлено 24.10.2017
Дело № 14220/06-2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии - временно исполняющий обязанности руководителя управления С<..>в И.И., члены комиссии: ведущий специалист-эксперт К<...>на Н.В., специалист-эксперт А<..>в Д.А.,

рассмотрев материалы дела № 14220/06-2017, возбужденного по признакам нарушения **обществом с ограниченной ответственностью «Домострой Сервис»** (далее - ООО «Домострой Сервис»), ОГРН 1137326001548, ИНН7326044221, расположенным по адресу: 432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23А, **статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»** (далее - *Федеральный закон «О защите конкуренции»*), выразившегося во введении в заблуждение относительно управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, а также в создании препятствий в осуществлении управления домом, - по заявлению товарищества собственников недвижимости (жилья) «Луначарского» (далее - ТСН «Луначарского»), ОГРН 1167325063740, ИНН7326053265

при участии:

- от **ООО «Домострой Сервис»** - представитель не явился;
- от **ТСН «Луначарского»** - представитель не явился,

УСТАНОВИЛА:

По заявлению ТСН «Луначарского» (исх. б/н от 05.04.2017, вх. № 2286 от 06.04.2017) Ульяновским УФАС России приказом от 19.06.2017 № 84 возбуждено дело № 14220/06-2017 по признакам нарушения ООО «Домострой Сервис» ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 19.06.2017 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «Домострой Сервис» и заявитель ТСН «Луначарского». Рассмотрение дела назначено на 11.07.2017.

Представитель ТСН «Луначарского» на заседание комиссии 11.07.2017 не явился.

Представитель ООО «Домострой Сервис» на заседании комиссии 11.07.2017 сообщил, что 10.07.2017 техническая и иная документация на многоквартирный дом,

расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, передана ТСН «Луначарского».

Определением от 11.07.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 27.07.2017.

Представители ТСН «Луначарского» и ООО «Домострой Сервис» на заседание комиссии 27.07.2017 не явились.

Для принятия заключения об обстоятельствах дела определением от 27.07.2017 рассмотрение дела № 14220/06-2017 отложено и назначено на 24.08.2017.

Комиссией принято заключение об обстоятельствах дела от 27.07.2017, копии которого направлены ответчику и заинтересованному лицу (исх. № 3743-06 от 01.08.2017).

Представители ТСН «Луначарского» и ООО «Домострой Сервис» на заседание комиссии 24.08.2017 не явились.

Определением от 24.08.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 10.10.2017. Также определением от 24.08.2017 срок рассмотрения дела продлен до 19.10.2017.

Представитель ТСН «Луначарского» на заседание комиссии 10.10.2017 не явился.

Представитель ООО «Домострой Сервис» на заседание комиссии 10.10.2017 не явился. В Ульяновское УФАС России от ООО «Домострой Сервис» поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела № 14220/06-2017 (исх. б/н от 06.10.2017, вх. № 5930 от 06.10.2017), в связи с рассмотрением в Ульяновском районном суде Ульяновской области гражданского дела по иску Т<...>ной Е.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Домострой» (далее - ООО «Домострой») о признании незаконным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, а также в связи с невозможностью явки представителя ООО «Домострой-Сервис» на заседание комиссии.

Комиссия, рассмотрев указанное ходатайство, установила, что рассматриваемое в Ульяновском районном суде Ульяновской области гражданское дело по иску Т<...>ной Е.А. к ООО «Домострой» о признании незаконным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, не имеет отношения к обстоятельствам рассматриваемого дела № 14220/06-2017.

Согласно ч. 2 ст. 45 Федерального закона «О защите конкуренции» в случае неявки на заседание комиссии лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела, комиссия вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела № 14220/06-2017, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Домострой-Сервис», выразившихся в создании препятствий конкуренту в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, а также в управлении в период с августа 2016 года по июль 2017 года указанным домом, несмотря на решение собственников об изменении способа управления многоквартирным домом - создание ТСН «Луначарского» (отказ в передаче технической документации, уклонение от исключения из перечня многоквартирных домов, находящихся на обслуживании лицензиата, и др.), нарушения ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступило заявление ТСН «Луначарского» (исх. б/н от 05.04.2017, вх. № 2286 от 06.04.2017), в котором указывается на признаки недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Домострой Сервис», выразившейся во введении в заблуждение относительно управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, а также в создании препятствий в осуществлении управления домом ТСН «Луначарского».

Как следует из заявления, ООО «Домострой Сервис» оказывало услуги по управлению указанным многоквартирным домом. Общим собранием собственников многоквартирного дома (протокол № 1 от 07.06.2016) было принято решение о выборе в качестве способа управления ТСН «Луначарского» и расторжении договора управления с ООО «Домострой Сервис». ООО «Домострой Сервис» 06.07.2016 (исх. б/н от 05.07.2016, вх. № 50 от 06.07.2016) получило от товарищества уведомление о расторжении договора управления и копию протокола общего собрания собственников помещений № 1 от 06.07.2016. ТСН «Луначарского» исх. б/н от 28.07.2016 направило ООО «Домострой Сервис» (вх. от 03.08.2016) копии учредительных и регистрационных документов товарищества, а также копии решений собственников указанного дома. Кроме того, ТСН «Луначарского» исх. б/н от 25.08.2016 уведомило ООО «Домострой Сервис» (вх. от 26.08.2016) о необходимости передать техническую документацию. Однако ООО «Домострой Сервис» продолжает осуществлять управление указанным домом, препятствуя деятельности вновь выбранной управляющей организации, по-прежнему распространяет информацию о том, что общество управляет домом (Реестр лицензий Ульяновской области, сайт «ГИС ЖКХ»), чем вводит потребителей в заблуждение.

В соответствии с п. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Согласно ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления домом возникает у собственников помещений и при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Согласно п. 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. При этом решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме.

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

С учетом положений жилищного законодательства, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые по вопросам их компетенции, являются оспоримыми и обязательны для всех собственников помещений в доме до признания их недействительными судом.

Управляющая компания не наделена правом самостоятельно устанавливать незаконность решения общего собрания собственников помещений.

Одним из собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, - обществом с ограниченной ответственностью «Крокус-Си» (далее - ООО «Крокус-Си»), было оспорено решение общего собрания собственников помещений указанного дома, оформленное

протоколом № 1 от 07.06.2016, в Железнодорожном районном суде г. Ульяновска (дело № 2-3588/2016, исковое заявление в суде зарегистрировано 08.11.2016).

Решением Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 27.12.2016 (изготовлено в окончательной форме 30.12.2016) по делу № 2-3588/2016 в удовлетворении требований ООО «Крокус-Си» отказано. Решение суда вступило в законную силу 31.01.2017.

Согласно принятому собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, решению, оформленному протоколом № 1 от 07.06.2016, договор управления с ООО «Домострой Сервис» прекратил свое действие в связи с избранием в качестве способа управления ТСН «Луначарского».

Исходя из положений ЖК РФ, наличие в многоквартирном доме товарищества собственников недвижимости исключает существование иного способа управления этим домом до принятия собственниками помещений решения о его смене в установленном законом порядке.

ТСН «Луначарского» зарегистрировано в качестве юридического лица 28.06.2016 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска, ОГРН 1167325063740.

В соответствии с ч. 1 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

ТСН «Луначарского» **05.07.2016** направило ООО «Домострой-Сервис» (вх. № 50 от 06.07.2016) уведомление о необходимости передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, с приложением протокола общего собрания № 1 от 07.06.2016.

ООО «Домострой-Сервис» (исх. № 193 от 11.07.2016) затребовало у ТСН «Луначарского» копии решений собственников, принимавших участие в голосовании, и учредительные документы товарищества.

28.07.2016 ТСН «Луначарского» направило ООО «Домострой-Сервис» (вх. от 03.08.2016) запрошенные документы.

25.08.2016 ТСН «Луначарского» повторно направило ООО «Домострой-Сервис» (вх. № 26.08.2016) уведомление о необходимости передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1. Однако ООО «Домострой-Сервис» указанное требование оставило без ответа.

20.03.2017 ТСН «Луначарского» в очередной раз обратилось (исх. б/н от 20.03.2017) к ООО «Домострой-Сервис» с требованием о передаче технической и иной документации на указанный дом, а также о направлении уведомлений ресурсоснабжающим организациям о расторжении договоров ресурсоснабжения указанного дома и об обращении в орган государственного жилищного надзора с заявлением об исключении спорного дома из реестра лицензий ООО «Домострой-Сервис».

П. 10 ст. 162 ЖК РФ установлено, что 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.

В соответствии с ч.ч. 2 и 3 ст. 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Из заявления ТСН «Луначарского», поступившего в Ульяновское УФАС России (исх. б/н от 05.04.2017, вх. № 2286 от 06.04.2017), следует, что товарищество было лишено возможности оказывать услуги по обслуживанию многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями по причине неисключения указанного дома из лицензии ООО «Домострой Сервис», что может существенным образом повлиять на деловую репутацию ТСН «Луначарского».

ООО «Домострой Сервис» (вх. № 4298 от 11.07.2017) представило в Ульяновское УФАС России копию акта приема-передачи технической документации многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1 от 10.07.2017, подписанного представителями ООО «Домострой Сервис» и ТСН «Луначарского».

ООО «Домострой Сервис» зарегистрировано в качестве юридического лица 15.08.2013 ИФНС России по Железнодорожному району г. Ульяновска, ОГРН 1137326001548. Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000098 от 23.04.2015.

ТСН «Луначарского» зарегистрировано в качестве юридического лица 28.06.2016 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска, ОГРН 1167325063740. Согласно п.п. 2.1 и 2.2 Устава товарищества ТСН «Луначарского» создано в целях управления общим имуществом в многоквартирном доме. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Согласно п. 7 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.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Федерального закона «О защите конкуренции» при рассмотрении дела № 14220/06-2017 Ульяновским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Ульяновска. Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкурентной среды на товарных рынках, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

В ходе анализа установлено, что, согласно сведениям, размещенным на сайте «ГИС ЖКХ»: <https://dom.gosuslugi.ru>, на территории г. Ульяновска расположен 3121 объект жилищного фонда, находящийся в управлении, из них в управлении управляющих организаций находятся 3040 объектов жилищного фонда, ООО «Домострой Сервис» по состоянию на 01.02.2017 осуществляло управление 7 многоквартирными домами, что составляет 0,23% от общего числа объектов жилищного фонда г. Ульяновска, находящихся в управлении.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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 ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «Домострой Сервис» выразилась во введении в заблуждение потребителей о том, что общество является управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, а также в создании конкуренту - ТСН «Луначарского» - препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным жилым домом. В результате действий, выразившихся в управлении домом после избрания собственниками иного способа управления (уклонение от передачи технической документации, отказ от исключения из перечня многоквартирных домов, находящихся на обслуживании лицензиата, и др.), ООО «Домострой Сервис» получило необоснованные преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением общества. Также ООО «Домострой Сервис», несмотря на решение собственников о прекращении действия договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, с момента получения уведомления о выборе иного способа управления - ТСН «Луначарского», навязывало свои услуги жителям многоквартирного дома, выставляло счета за обслуживание и получало доход.

В силу п. 2 ч. 1 ст. 23 и ч. 1 ст. 50 Федерального закона «О защите конкуренции» с целью прекращения недобросовестной конкуренции антимонопольный вправе выдать хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания. В данном случае необходимость в выдаче ООО «Домострой Сервис» предписания о прекращении недобросовестной конкуренции отсутствует, в связи с добровольным устранением обществом нарушения.

Согласно ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 части 1 и частью 2 статьи 48, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. В удовлетворении ходатайства ООО «Домострой-Сервис» об отложении рассмотрения дела № 14220/06-2017 в связи с рассмотрением в Ульяновском районном суде Ульяновской области гражданского дела по иску Т<...>ной Е.А. к ООО «Домострой» о признании незаконным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, отказать.

2. Признать действия ООО «Домострой Сервис» ОГРН 1137326001548, ИНН7326044221, по введению в заблуждение потребителей о том, что общество является управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, корп. 1, а также по созданию конкуренту - ТСН «Луначарского» - препятствий в осуществлении управления указанным многоквартирным жилым домом, недобросовестной конкуренцией, нарушением статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Предписание о прекращении недобросовестной конкуренции не выдавать.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель комиссии

И.И. С<...>ов

Н.В. К<...>на

Члены комиссии

Д.А. А<...>в