

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <.....>;

Членов Комиссии:

<.....> – главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

<.....> – ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

<.....> - ведущего специалиста – эксперта отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей;

в отсутствие представителей заявителя ООО «Управляющая компания «Восток - Сервис» (уведомлено надлежащим образом);

в отсутствие представителей ответчика ООО «Управляющая компания «Евразия» (уведомлено надлежащим образом, ходатайство),

рассмотрев дело № 07-16-47/2018 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Евразия» (ул. Беляевская, 15/1, офис 3, г. Оренбург; ИНН: 5610150292, ОГРН: 1125658040496), ст. 14.8 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в создании препятствий для осуществления предпринимательской деятельности ООО «УК «Восток Сервис» по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1,

#### УСТАНОВИЛА:

В связи с наличием в действиях ООО «УК Евразия» признаком нарушения ст. 14.8 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Управлением Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании ч. 1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции было выдано предупреждение № 07-23-09/2018 (исх. № 4366 от 04.05.2018 г.) о необходимости **в течение 10 календарных дней** с момента получения настоящего предупреждения необходимо:

- отозвать ранее направленные в адрес ООО «УК «Восток Сервис» письма о передаче технической документации на многоквартирный дом,

расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1, ключей от техпомещений и сооружений, расположенных в данном МКД (исх. № 100 от 05.03.2018 г., № 109 от 13.03.2018 г.);

- прекратить осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1.

О выполнении названного предупреждения необходимо было сообщить в Оренбургское УФАС России в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив документы, подтверждающих его исполнение.

Согласно уведомлению о вручении почтового отправления № 46004616010028 указанное предупреждение получено ООО «УК «Евразия» 15.05.2018 г. Соответственно, крайней датой исполнения предупреждения являлось 25.05.2018 г. и до 28.05.2018 г. ООО «УК «Евразия» было обязано сообщить о его исполнении.

Однако, обозначенных сведений в антимонопольный орган не поступило.

Исходя из содержания ч. 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела.

Приказом Оренбургского УФАС России № 71 от 04.06.2018 г. возбуждено дела № 07-16-47/2018 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Евразия» (ул. Беляевская, 15/1, офис 3, г. Оренбург; ИНН: 5610150292, ОГРН: 1125658040496) ст. 14.8 Закона о защите конкуренции. Председателем Комиссии по рассмотрению дела № 07-16-47/2018 назначена заместить руководителя – начальник отдела антимонопольного и рекламного контроля Оренбургского УФАС России <.....>.

Определением Председателя Комиссии рассмотрение дела № 07-16-47/2018 назначено на 06.07.2018 г. в 11.00.

Определением (исх. 6819 от 09.07.2018 г.) на основании п. 1 ч. 3 ст. 47 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела было приостановлено в связи с рассмотрением в порядке арбитражного судопроизводства дела № А47-7759/2018 по заявлению ООО «УК «Евразия» о признании незаконным и отмене предупреждения № 07-23-09/2018 от 04.05.2018 г.

Определением (исх. № 10329 от 18.10.2019 г.) рассмотрение дела было возобновлено в связи с вынесением Постановления Уральского суда Уральского округа № Ф09-5949/19 от 27.09.2019 г., которым постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2019 г., решение Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-7759/2019 от 06.03.2019 г. об отмене предупреждении Оренбургского УФАС

России № 07-23-09/2018 и признании его незаконным, оставлены в силе.

Определением (исх. № 11482 от 18.11.2019 г.) рассмотрение дела было отложено и назначено на 19.12.2019 г. в 12.00.

До начала заседания Комиссии Оренбургского УФАС России от ООО «УК «Евразия» поступило ходатайство (вх. № 11402 от 19.12.2019 г.) о рассмотрении настоящего дела в отсутствие представителей ответчика.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

22 марта 2018 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступило обращение ООО «Управляющая компания «Восток Сервис» (далее – ООО «УК «Восток Сервис») на действия ООО «Управляющая компания «Евразия» в части ведения последним недобросовестной конкуренции.

В целях полного и всестороннего рассмотрения данного вопроса в адрес ООО «УК «Евразия» был направлен запрос (исх. № 3286 от 09.04.2018 г.) о предоставлении информации. Впоследствии, в адрес названного хозяйствующего субъекта был направлен дополнительный запрос (исх. № 3810 от 20.04.2018 г.) в связи с поступившим ходатайством о продлении сроков предоставления информации.

Из содержания обращения ООО «УК «Восток Сервис» следует, что с его стороны управление МКД по адресу г. Оренбург, ул. Пролетарская 288/1 осуществляется с 01.11.2017 г., о чем свидетельствует заключенный договор управления, содержания и ремонта МКД между СК «Ликос» (застройщик) и ООО «УК «Восток Сервис», заключенный до фактического проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Впоследствии, ООО «УК «Восток Сервис» стал победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1 (извещение № 081217/3324284/01) – лот № 1. Однако, ООО «УК «Евразия» всеми возможными способами пытается препятствовать в осуществлении деятельности по управлению указанным многоквартирным домом.

В ходе анализа обращения ООО «УК «Восток Сервис» и приложенных к нему документов, Оренбургским УФАС России было установлено следующее.

08.12.2017 г. на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) УЖКХ г. Оренбурга было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1 (извещение № 081217/3324284/01) – лот № 1.

Согласно протоколу № 3 от 11.01.2018 г. оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе (извещение № 081217/3324284/01) победителем конкурса было признано ООО «УК «Восток Сервис».

Факт законности признания ООО «УК «Восток Сервис» победителем названного конкурса был проверен в рамках рассмотрения дела Оренбургским УФАС России № 06-18-01/2018 по жалобе ООО «УК Евразия» на действия организатора торгов – УЖКХ г. Оренбурга (впоследствии, указанное решение в судебном порядке оспорено не было).

Согласно почтовым реестрам заказных писем (исх. № 4/1 – 4/8 от 01.02.2018 г.) ООО «УК «Восток Сервис» осуществлено направление договоров управления указанным МКД собственникам для их подписания со стороны собственников жилых помещений посредством почтовой связи.

Решением Государственной жилищной инспекции № 236 от 09.02.2018 г. «О внесении изменений в реестр лицензий Оренбургской области» внесены изменения (включены сведения) в реестр лицензий Оренбургской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288/1, управляющей организацией обозначено ООО «УК «Восток Сервис».

Ранее, по инициативе собственников указанного МКД неоднократно проводились общие собрания собственников жилых помещений в МКД (28.12.2017 г., 06.01.2018 г., 04.02.2018 г., 04.03.2018 г.), на которых обсуждался вопрос о выборе управляющей организации.

Из представленной ООО «УК «Восток Сервис» аудиозаписи проводимого общего собрания 06.01.2018 г следует, что данном собрании также присутствовали представители ООО «УК «Евразия».

В ходе проведения указанного собрания представители ООО «УК «Евразия» допускали некорректные высказывания относительно ООО «УК «Восток Сервис». Данное обстоятельство свидетельствует о том, что действия ООО «УК «Евразия» направлены на подрыв деловой репутации ООО «УК «Восток Сервис».

Анализ данной аудиозаписи также показывает, что представителями ООО «УК «Евразия» осуществлялся всевозможный «подкуп» собственников жилых помещений в данном МКД, посредством обещаний, в частности организации аварийной службы в доме для оперативного реагирования на аварийные ситуации, обеспечение юридического сопровождения в случае судебного обжалования результатов конкурса по извещению № 081217/3324284/01, обращения в антимонопольную службу и др.

К своей жалобе ООО «УК «Восток Сервис» прикладывает ряд заявлений (в количестве шести штук) собственников данного МКД за период с января по февраль 2018 г., содержание которых сводится к тому, что в вечернее время

и выходные дни сотрудниками ООО «УК «Евразия» осуществляется обход квартир, навязчиво предлагая голосовать за данную компанию и подписывать документы. Данные документы свидетельствуют о том, что ООО «УК «Евразия», преследуя свою цель, и выбрав более удобное время – вечер и выходной день (когда в основном большая часть жильцов находится дома), осуществляла агитационную работу в части выбора ее в качестве управляющей компании для управления данным МКД.

Также ООО «УК «Восток Сервис» приложен протокол общего собрания собственников от 04.03.2018 г. в указанном МКД, согласно которому ООО «УК «Евразия» выбрано в качестве управляющей организации. Вместе с тем, документы, которые бы свидетельствовали о легитимности проведенного собрания не представлены (документы, подтверждающие полномочия собственников на участие в данном собрании, решения собственников и др.). Из данного решения также не усматривается, что собственники, избравшие ООО «УК «Евразия», приняли решение о расторжении действующего договора управления МКД с ООО «УК «Восток Сервис». Также не приложен новый заключенный между ООО «УК «Евразия» и собственниками жилых помещений МКД договор управления.

В соответствии с 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.

Применительно к [части 8.1 статьи 162](#) ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии истечения каждого последующего года. Иной трактовки данная норма в себе не содержит.

Письмом № 100 от 05.03.2018 г. ООО «УК «Евразия» уведомляет ООО «УК «Восток Сервис» о выборе управляющей организацией ООО «УК «Евразия», на проведенном общем собрании собственников 04.03.2018 г., в том числе потребовало передать всю техническую документацию, все ключи от техпомещений и сооружений, расположенных в МКД.

Впоследствии, в ответ на обращение ООО «УК «Восток Сервис» (исх. № 20 от 12.03.2018 г.) (о предоставлении недостающих документов) от ООО «УК «Евразия» поступило письмо, содержание которого также указывает на передачу технической документации на данный МКД.

Таким образом, ООО «УК «Евразия» заявило о себе как о новой выбранной управляющей организации данным МКД, с намерением фактического

осуществления управления.

В соответствии с п. 9 ст. 4 Закона о защите конкуренции, 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.

Кроме того, согласно ст. 10-bis Парижской конвенции («Конвенция по охране промышленной собственности», заключена в Париже 20.03.1883 г.), актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Из всего вышеизложенного следует, что ООО «УК «Евразия», являясь участником конкурса (извещение № 081217/3324284/01), зная его итоги и требования законодательства о соблюдении годичного срока избрания иной управляющей организации, осуществляла действия по убеждению собственников жилых помещений избрать ее в качестве управляющей организации. Следовательно, используя волю собственников жилых помещений МКД, ООО «УК «Евразия», совершая неправомерные способы ведения конкуренции, стремится к получению преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке управления многоквартирными домами, подрывает деловую репутацию правомерно получившим управление данным МКД ООО «УК «Восток Сервис», что противоречит требованиям добропорядочности.

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.

Изложенное выше указывает на наличие в действиях ООО «УК «Евразия» признаков нарушения ст. 14.8 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции 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 РФ, 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.

В связи с наличием в действиях ООО «УК Евразия» признаков нарушения ст. 14.8 Закона о защите конкуренции, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области на основании ч. 1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции было выдано предупреждение № 07-23-09/2018 (исх. № 4366 от 04.05.2018 г.), которое впоследствии стало предметом судебного обжалования в рамках дела № А47-7759/2018.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-7759/2018 от 06.03.2019 г. предупреждение Оренбургского УФАС России № 07-23-09/2018 было признано незаконным. Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2019 г., Постановлением Уральского суда Уральского округа № Ф09-5949/19 от 27.09.2019 г., названное решение оставлено в силе.

Согласно ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае:

- 1) отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии);
- 2) ликвидации юридического лица - единственного ответчика по делу;
- 3) смерти физического лица - единственного ответчика по делу;
- 4) наличия вступившего в силу решения антимонопольного органа об установлении факта нарушения антимонопольного законодательства в отношении рассматриваемых комиссией действий (бездействия);
- 5) истечения срока давности, предусмотренного статьей 41.1 настоящего Федерального закона.

Учитывая содержание судебных актов, принятых по итогам рассмотрения дела № А47-7759/2018, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях ООО «УК «Евразия» нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно ч. 2 ст. 1 Закона о защите конкуренции «целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков».

В соответствии со ст. 22 названного Закона, на антимонопольный орган

возложены функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. ч. 1 – 3 ст. 41, п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,  
Комиссия