

РЕШЕНИЕ

06 февраля 2018 года г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена: 23 января 2018 года.
Решение в полном объеме изготовлено: 06 февраля 2018 года.

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...> заместитель руководителя управления - начальник отдела защиты конкуренции,

Члены комиссии:

<...> государственный инспектор отдела защиты конкуренции,

<...> ведущий специалист-эксперт отдела защиты конкуренции,

рассмотрела дело № 19, возбужденное по признакам нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Октябрьская» (398036, г. Липецк, б-р Шубина, д. 7а, ИНН 48240080280 ОГРН 1144827005542) (далее – ООО «ГУК «Октябрьская»), выразившихся в отказе передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка,

в присутствии:

представителя лица, в чьих действиях содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, ООО «ГУК «Октябрьская» – <...> (по доверенности),

представителя заявителя ООО «ГУК «Стахановская» - <...> (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В Липецкое УФАС России поступило обращение от общества с ограниченной ответственностью «ГУК «Стахановская» (398036 г. Липецк, б-р Есенина, д. 8А ИНН 4824055510 ОГРН 1114823013986) (далее – ООО «ГУК «Стахановская») о том, что в действиях ООО «ГУК «Октябрьская» содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, выразившиеся в отказе передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка (далее МКД № 2).

29 января 2017 года собственниками МКД № 2 было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования. Согласно Протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Липецк, ул. Яна Берзина, дом № 2, проведенного в форме очно-заочного голосования, в качестве управляющей организации выбрано ООО «ГУК «Стахановская». В связи с этим было принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «ГУК «Октябрьская».

31.01.2017 г. ООО «ГУК «Стахановская» в адрес ООО «ГУК «Октябрьская» направлена копия протокола собрания собственников и уведомление о необходимости передать в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в ООО «ГУК «Стахановская» всю имеющуюся документацию по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка.

Однако передача указанной документации не состоялась.

Липецким УФАС России в рамках рассмотрения заявления ООО «ГУК «Стахановская» был направлен запрос в ООО «ГУК «Октябрьская» с целью предоставления письменных объяснения по факту уклонения от передачи технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: г. Липецк, ул. Я. Берзина, д. 2.

В ответе на запрос ООО «ГУК «Октябрьская» поясняет, что общество не уклоняется от передачи технической и иной документации по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка. 06.02.2017 г. ООО «ГУК «Октябрьская» было направлено письмо (исх. № 84) в адрес ООО «ГУК «Стахановская» о том, что передача состоится 14.02.2017 в 10:00 по адресу: г. Липецк, бул. Шубина, д. 7а. Однако на передачу документации представитель ООО «ГУК «Стахановская» с документами, подтверждающими полномочия по приему документации, не явился.

13.04.2017 г. ООО «ГУК «Октябрьская» было направлено повторное уведомление (исх. № 314), о том, что передача документов состоится 21.04.2017 в 15:00 по адресу: г. Липецк, бул. Шубина, д. 7а.

Липецким УФАС России был направлен дополнительный запрос в ООО «ГУК «Стахановская» о предоставлении информации состоялась ли 21.04.2017 г. передача технической и иной документации по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка.

В ответе на запрос от 02.05.2017 в ООО «ГУК «Стахановская» пояснила, что передача документации 21.04.2017 г. не состоялась, что подтверждается Актом от 21 апреля 2017 года.

Согласно указанному акту представителями ООО «ГУК «Октябрьская» техническая и иные документы на многоквартирный дом № 2 по ул. Я. Берзина в г. Липецке представителю ООО «ГУК «Стахановская» не переданы, а передана незаверенная копия технического паспорта на МКД. В указанной копии отсутствуют экспликации подвала, технического этажа, лестничных клеток, поэтажная.

Таким образом, по состоянию на 04.05.2017 техническая и иная документация по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка ООО «ГУК «Стахановская» не передана.

В соответствии с ч. 3 ст. 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7.1 настоящей статьи и ст. 171 настоящего Кодекса.

Согласно 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, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с 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.

В силу п. 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. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в Правилах содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила № 491). Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил № 491). Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением домом, установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правила № 416).

Следовательно, на основании вышеизложенного, ООО «ГУК «Октябрьская» осуществляет свою деятельность с нарушением Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 2 ст. 34 Конституции Российской Федерации не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

В соответствии с [ч. 1 ст. 1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) целью настоящего Закона является предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции на товарных рынках в Российской Федерации.

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 могли причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанести вред их деловой репутации (п. 9 [ст. 4](#) Закона о защите конкуренции).

В силу ст. 14.8 Закона о защите конкуренции не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными [статьями 14.1 - 14.7](#) настоящего Федерального закона.

Если исходить из определения недобросовестной конкуренции, действия, которые являются нарушением конкурентной борьбы, прежде всего, имеют четкую направленность на приобретение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

В данном случае действия ООО «ГУК «Октябрьская» по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка ООО «ГУК «Стахановская» направлены на получение конкурентных преимуществ, сохранение и укрепление своего положения на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, противоречит законодательству и может причинить убытки конкуренту.

Под убытками, с точки зрения ст. 15 ГК РФ, подразумевается не только реальный ущерб, но и упущенная выгода.

ООО «ГУК «Октябрьская», уклоняясь от передачи технической и иной документации на МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка, создает тем самым препятствия для осуществления в полном объеме новой выбранной управляющей организации функций по управлению МКД. Невозможность ООО «ГУК «Стахановская» в полной мере обеспечить выполнение всех мероприятий, связанных с управлением домом, может послужить основанием, в том числе, к расторжению с ней договора управления МКД, то есть потере потребителей, которые могут перейти к конкуренту (ООО «ГУК «Октябрьская»).

Действия ООО «ГУК «Октябрьская», с учётом наличия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, привели к ограничению конкуренции на рынке управления недвижимым имуществом, что создало возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара (услуг) на рынке, на котором осуществляет свою

деятельность общество, путём получения преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Таким образом, в действиях ООО «ГУК «Октябрьская» по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, содержат признаки нарушения ст. 14.8 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со 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 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. Предупреждение выдается лицам, в том числе, в случае выявления признаков нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции ООО «ГУК «Октябрьская» было выдано Предупреждение № 25-Р-17 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка ООО «ГУК «Стахановская» в течение 10 дней с момента получения предупреждения.

Позднее срок исполнения предупреждения № 25-Р-17 был продлен до 01.07.2017 г.

29.06.2017 г. в адрес Липецкого УФАС России пришли документы от ООО «ГУК «Октябрьская» об исполнении предупреждения.

Однако 28.07.2017 г. в адрес Липецкого УФАС России поступила информация от ООО «ГУК «Стахановская» о том, что документы на МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка переданы не в полном объеме.

В связи с этим, Предупреждение № 25-Р-17 Липецкого УФАС России является неисполненным. На основании ч. 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции Липецким УФАС России было возбуждено дело № 19 по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации в отношении ООО «ГУК «Октябрьская».

В ходе рассмотрения дела представитель ООО «ГУК «Октябрьская» пояснил, что в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию. Однако указанные копии документов в адрес ООО «ГУК «Октябрьская» от инициатора собрания не поступали. Кроме того, ранее управляющая организация ООО «ОК «Октябрьская» передало в ООО «ГУК «Октябрьская» документацию по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка не в полном объеме.

Однако ООО «ГУК «Стахановская» представило копию письма от инициативной группы собственников дома № 2 по ул. Яна Берзина в г. Липецке, направленного в адрес ООО «ГУК «Октябрьская» и полученного обществом 31.01.2017 г., о смене управляющей компании.

Представитель ООО «ГУК «Октябрьская» пояснил, что указанное уведомление является ненадлежащим. Вместе с тем, ООО «ГУК «Октябрьская» все же передало часть технической документации ООО «ГУК «Стахановская».

Пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации

от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом

и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема -передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ.

В силу пункта 20 Правил № 416 техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном настоящими Правилами. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, указан в пунктах 24, 26 Правил №

491, а также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170.

В соответствии с пунктом 21 Правил №416 в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации 13 на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих 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 овыборе способа управления.

Из буквального толкования пунктов 19, 21 Правил № 416 и с учетом пункта 27 Правил № 491, следует, что лицом, которое обязано принять меры

к восстановлению отсутствующей технической документации, является организация, ранее управлявшая домом и не передавшая такие документы вновь выбранной управляющей организации.

В ходе рассмотрения дела ООО «ГУК «Октябрьская» представило копию требования № 443 от 16.05.2016 г., направленного в ООО «ОК «Октябрьская» с целью передать недостающие документы по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка или сообщить об их утрате и сроках восстановления.

Согласно пояснениям ООО «ГУК «Октябрьская» ответ на вышеуказанное требование общество не получало.

Кроме того, никаких иных доказательств по истребованию недостающей документации по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка от ООО «ОК «Октябрьская» ответчиком не представлено.

Также Комиссии Липецкого УФАС России не представлены доказательства фактического исполнения возложенной на ООО «ГУК «Октябрьская» обязанности передать в ООО «ГУК «Стахановская» техническую и иную документацию на МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка в порядке и в составе, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Пунктом 4 Правил № 416 установлено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением, в том числе, следующего стандарта: прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими

Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

При этом в ходе рассмотрения дела установлено, что переданная часть документации по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка была передана в незаверенных копиях. Следовательно, ООО «ГУК «Стахановская» отсутствуют доказательства принадлежности переданной документации к МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка.

Помимо прочего, переданная часть документации не является актуальной. В частности, в ходе рассмотрения дела установлено, что ООО «ГУК «Октябрьская» не проводились весенние и осенние осмотры здания. Следовательно, акты по таким осмотрам не передавались вновь избранной управляющей организации. При этом законодатель относит акты весеннего и осеннего осмотров к технической документации (пункт 24 Правил № 491).

Кроме того, переданные незаверенные копии архивных карточек паспортного стола не являются актуальными. Данное обстоятельство подтверждается материалами дела.

ООО «ГУК «Октябрьская» получив уведомление о смене управляющей организации не предприняло никаких мер к восстановлению и актуализации недостающей технической документации по управлению МКД № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка. Доказательства, свидетельствующие о принятии ООО «ГУК «Октябрьская» каких-либо мер к восстановлению технической документации не представлены.

Из-за отсутствия необходимой документации ООО «ГУК «Стахановская» понесло убытки в виде реального ущерба в размере 20 000.

24 октября 2017 года Комиссией Липецкого УФАС России было вынесено заключение об обстоятельствах дела № 19, согласно которому в действиях ООО «ГУК «Октябрьская» усматривается нарушение статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

Согласно позднее представляемым пояснениям, ООО «ГУК «Октябрьская» не согласно с заключением об обстоятельствах дела.

Проанализировав все имеющиеся в материалах дела доказательства, в ходе совещания, руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать наличие нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Октябрьская» (398036, г. Липецк, б-р Шубина, д. 7а, ИНН 48240080280 ОГРН 1144827005542), как акт недобросовестной конкуренции, выразившийся в уклонении от передачи технической и иной документации по управлению многоквартирным домом № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка.

2. Выдать ООО «ГУК «Октябрьская» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу Липецкого УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в установленном законом порядке в течение 3 месяцев.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 19

06 февраля 2018 года г. Липецк

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: <...> заместитель руководителя управления - начальник отдела защиты конкуренции,

Члены комиссии:

<...> государственный инспектор отдела защиты конкуренции,

<...> ведущий специалист-эксперт отдела защиты конкуренции,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от «06» февраля 2018 г. по делу № 19 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Октябрьская» (398036, г. Липецк, б-р Шубина, д. 7а, ИНН 48240080280 ОГРН 1144827005542) статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Обществу с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Октябрьская» (398036, г. Липецк, б-р Шубина, д. 7а, ИНН 48240080280 ОГРН 1144827005542) **в тридцатидневный срок** с момента получения данного предписания прекратить нарушение статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем передачи всей необходимой технической и иной документации связанной с управлением многоквартирным домом № 2 по ул. Я. Берзина г. Липецка обществу с ограниченной ответственностью «ГУК «Стахановская» (398036 г. Липецк, б-р Есенина, д. 8А ИНН 4824055510 ОГРН 1114823013986).

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.