

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.

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.

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).

На сайте Государственной корпорации – Фонда содействия реформирования жилищно – коммунального хозяйства <https://www.reformagkh.ru/> имеется информация, что управление МКД по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1 осуществляет ООО «УК «Восток Сервис».

Согласно почтовым реестрам заказных писем (исх. № 4/1 – 4/8 от 01.02.2018 г.) ООО «УК «Восток Сервис» осуществлено отправление договоров управления указанным МКД 273 собственникам для их подписания со стороны собственников жилых помещений.

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» предпринимались различные действия по убеждению 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 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» предоставлен 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 отсутствуют. 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».

Следует особо отметить, что 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 (исх. № 109 от 13.03.2018 г.), 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 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству РФ, 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 соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции 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.

В связи с наличием в действиях ООО «УК «Евразия» (г. Оренбург, ул. Беляевская, 15/1, офис 3; ИНН 5610150292, ОГРН: 1125658040496) признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ст. 14.8 Закона о защите конкуренции, путем препятствования осуществлению предпринимательской деятельности ООО «УК «Восток Сервис» по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, 288/1, на основании [ст. 39.1](#) Закона о защите конкуренции Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области предупреждает о необходимости прекращения ограничивающих конкуренцию действий, для чего **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 предупреждения сообщить в Оренбургское УФАС России в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив документы, подтверждающих его исполнение.

В соответствии с 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 о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель

<.....>

Управления