

Предупреждение № 17Ф/04-2017

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

«23» октября 2017 года

г. Киров

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кировской области обратилось общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания» (ИНН <...>, ОГРН <...>, 610011, г. Киров, пер. Вершининский, д.7) на действия общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН <...>, ОГРН <...>, Юридический адрес: 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, 61), по факту недобросовестной конкуренции в связи с непередачей технической документации на многоквартирные жилые дома (воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирными домами),

1. <...>
2. <...>
3. <...>
4. <...>
5. <...>
6. <...>
7. <...>
8. <...>
9. <...>
10. <...>
11. <...>
12. <...>
13. <...>
14. <...>
15. <...>
16. <...>
17. <...>
18. <...>
19. <...>
20. <...>
21. <...>
22. <...>
23. <...>
24. <...>
25. <...>
26. <...>

Как указывает в своем заявлении ООО «Октябрьская УК» в периоды с 2014 по 2017 г. в соответствии с принятыми общими собраниями собственников помещений решениями вышеуказанных многоквартирных домов и заключенными с ООО «Октябрьская УК» договорами управления многоквартирными домами, из управления ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» вышеуказанные многоквартирные дома перешли в управление ООО «Октябрьская УК»:

27. <...>

1. <...>
2. <...>
3. <...>
4. <...>
5. <...>
6. <...>
7. <...>
8. <...>
9. <...>
10. <...>
11. <...>
12. <...>
13. <...>
14. <...>
15. <...>
16. <...>
17. <...>
18. <...>
19. <...>
20. <...>
21. <...>
22. <...>
23. <...>
24. <...>
25. <...>

Отказ ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» от передачи ООО «Октябрьская УК» технической документации препятствует осуществлению деятельности ООО «Октябрьская УК» по управлению вышеуказанными многоквартирными домами.

Проверив факты, указанные в обращении, установлено следующее.

Понятие конкуренции установлено пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), в соответствии с которым конкуренцией является 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. При этом согласно пункту 4 вышеуказанной статьи Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок – это сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой, исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности, потребитель может приобрести товар.

В соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией признаются 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.

Статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.

Географические границы – город Киров, исходя из местонахождения указанных многоквартирных домов.

Продуктовые границы – оказание услуг по управлению многоквартирными домами.

Фактическое осуществление деятельности ООО «Октябрьская УК» и ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» на рынке управления многоквартирными домами подтверждается также представленными договорами управления за период с 2014 по 2017 годы.

Данная информация позволяет делать вывод о том, что ООО «Октябрьская УК» и ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» осуществляют свою предпринимательскую деятельность на одном товарном рынке по предоставлению услуг по управлению многоквартирными домами, в географических границах города Кирова и, соответственно, являются конкурентами.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном 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.

Частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (часть 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке.

На основании части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Следовательно, избрание новой управляющей организации влечет прекращение всех прав у

управляющей организации, осуществлявшей функции управления ранее.

В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к выполнению договора на управление многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

В [части 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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, 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.

Таким образом, действия ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» нарушают императивное требование части 10 статьи 162 Жилищного кодекса о передаче технической документации на дома, перешедшие в управление ООО «Октябрьская УК», которая необходима при осуществлении функций по содержанию и ремонту общего имущества данного дома.

Неправомерность действий ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» по непередаче технической документации подтверждаются вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Кировской области:

1. <...>
2. <...>
3. <...>
4. <...>
5. <...>
6. <...>
7. <...>
8. <...>
9. <...>
10. <...>
11. <...>
12. <...>
13. <...>
14. <...>
15. <...>
16. <...>
17. <...>
18. <...>
19. <...>
20. <...>
21. <...>
22. <...>
23. <...>
24. <...>
25. <...>
26. <...>

Представленные ООО «Октябрьская УК» письма от АО «КТК» (исх. №<...>от 13.04.2017; исх. №<...>от 04.08.2016), ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» (исх. <...>от 28.11.2016), ОАО «Кировские коммунальные системы» (исх. №<...>; исх. №<...> от 30.06.2017; исх. №<...> от 25.11.2016), свидетельствуют, что вновь выбранная собственниками помещений многоквартирных домов управляющая организация была лишена возможности заключать договоры на поставку ресурсов с ресурсоснабжающими организациями вследствие ненадлежащего исполнения бывшей управляющей организацией своих обязанностей, в том числе по прекращению договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями с даты расторжения с ней договоров управления и непередачи технической документации.

Следовательно, поведение ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова», которое выразилось в нарушении порядка передачи технической документации при смене управляющей организации имеет целью получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности за счет нарушения правил конкурентной борьбы между хозяйствующими субъектами.

Указанные действия ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» по передаче обслуживающей организации технической документации на вышеуказанные дома противоречат антимонопольному законодательству, нарушают нормы гражданского и жилищного законодательства, не соответствуют обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, создают заявителю препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, причиняют или могут причинить ООО «Октябрьская УК» убытки в соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Фактом, подтверждающим возможность причинения ООО «Октябрьская УК» убытков в виде снижения объема платежей за оплату коммунальных услуг, являются действия «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» по выставлению квитанций в периоды, когда управление домами уже перешло в распоряжение ООО «Октябрьская УК» (Платежные документы за декабрь 2015 г., январь 2016 г., февраль 2016 г., март 2016 г., апрель 2016 г., май 2016 г., июнь 2016 г. по дому №103, ул. Преображенская; Платежные документы за март, май 2017 по дому №2, ул. Правды; Платежные документы за август, сентябрь 2016 по дому №18А, ул. Подгорная; Платежный документ за июль 2017 по дому №46, ул. Дзержинского; Платежный документ за сентябрь 2016 по дому №10Б, ул. Ленинградская; Платежный документ за июль 2017 г. по дому №11 ул. Макаренко).

В связи с наличием в действиях общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» (ИНН <...>, ОГРН <...>, Юридический адрес: 610017, г. Киров, ул. Красноармейская, 61), выразившихся в недобросовестной конкуренции по отношению к конкуренту – обществу с ограниченной ответственностью «Октябрьская управляющая компания» (ИНН <...>, ОГРН <...>, 610011, г. Киров, пер. Вершининский, д.7) путем совершения действий, в связи с передачей технической документации на многоквартирные жилые дома (воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирными домами), а также действий по выставлению квитанций на оплату коммунальных услуг жителям указанных домов в отсутствие договорных отношений и иных правовых оснований, что привело к созданию необоснованных преимуществ для данного хозяйствующего субъекта на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, признаков нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», **Кировское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает ООО «Управляющая компания Октябрьского района города Кирова» о необходимости в тридцатидневный срок с момента получения настоящего предупреждения прекратить указанные действия по недобросовестной конкуренции путем передачи ООО «Октябрьская УК» технической документации на следующие многоквартирные**

жилые дома в полном объеме:

1. <...>
2. <...>
3. <...>
4. <...>
5. <...>
6. <...>
7. <...>
8. <...>
9. <...>
10. <...>
11. <...>
12. <...>
13. <...>
14. <...>
15. <...>
16. <...>
17. <...>
18. <...>
19. <...>
20. <...>
21. <...>
22. <...>
23. <...>
24. <...>
25. <...>
26. <...>

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления

<...>

