

РЕШЕНИЕ

23 августа 2018 года
Липецк

Г.

Резолютивная часть решения объявлена: 10 августа 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено: 23 августа 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:

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

<...>, специалист-эксперт отдела контроля закупок и торгов,

рассмотрела дело № 12, 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 жилищная компания «Сокол» (398007, г. Липецк, ул. 40 лет Октября, д. 4 ИНН 4825100973 ОГРН 1144827012340), выразившихся в отказе передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 3 по ул. Кутузова г. Липецка,

в присутствии:

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

представителя заявителя ООО УК «Глобус» - <...> (директор),

УСТАНОВИЛА:

В Липецкое УФАС России поступило обращение (вх. № 723 от 12.02.2018) от общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Глобус» (398026, г. Липецк, ул. Бородинская, д. 74 ИНН 4823031940 ОГРН 1074823019215) (далее – ООО УК «Глобус») о том, что в действиях общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая жилищная компания «Сокол» (398007, г. Липецк, ул. 40 лет Октября, д. 4 ИНН 4825100973 ОГРН 1144827012340) (далее – ООО «ГУЖК «Сокол») содержатся признаки нарушения

антимонопольного законодательства Российской Федерации, выразившиеся в отказе передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 3 по ул. Кутузова г. Липецка (далее МКД № 3).

11 ноября 2017 года собственниками МКД № 3 было проведено общее внеочередное собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 3 ул. Кутузова г. Липецк в форме очно-заочного голосования. Согласно Протоколу № 1 в качестве управляющей организации выбрано ООО УК «Глобус». В связи с этим было принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «ГУЖК «Сокол».

15.11.2017 г. ООО УК «Глобус» в адрес ООО «ГУЖК «Сокол» направлена копия протокола собрания собственников и уведомление о необходимости передать в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) документацию по управлению МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка (список документов перечислен).

Однако ООО «ГУЖК «Сокол» была передана лишь часть документации, а именно: технический паспорт домовладения по ул. Кутузова 3, картотеки форм А и Б, архив картотек форм А и Б, копии правоустанавливающих документов (кв. № 21-139).

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 на многоквартирный дом и иные документы, вносить

в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом (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).

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.

Следовательно, на основании вышеизложенного, в виду не передачи всей необходимой документации по управлению МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецк, ООО «ГУЖК «Сокол» осуществляет свою деятельность с нарушением жилищного законодательства 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 «ГУЖК «Сокол» по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка ООО УК «Глобус» 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 «ГУЖК «Сокол», уклоняясь от передачи технической и иной документации на МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка, создает тем самым препятствия для осуществления в полном объеме новой выбранной управляющей организации функций по управлению МКД. Невозможность ООО УК «Глобус» 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 «ГУЖК «Сокол»).

Помимо прочего, ООО УК «Глобус» за счет собственных средств изготовило ключи для обслуживания дома на сумму 4 200 рублей (реальный ущерб).

Таким образом, в действиях ООО «ГУЖК «Сокол» по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 3 по ул. Кутузова 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 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «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 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции ООО «ГУЖК «Сокол» было выдано Предупреждение № 5-Р-18 от 12.04.2018 г. о необходимости передачи всей необходимой технической и иной документации на многоквартирный дом № 3 по ул. Кутузова г. Липецка ООО УК «Глобус» в течение 20 дней с момента получения предупреждения.

В ответ на предупреждение ООО «ГУЖК «Сокол» сообщило, что часть технической документации не была передана обществу предыдущей управляющей компанией.

При этом ООО «ГУЖК «Сокол» осуществляло управление многоквартирным домом № 3 по ул. Кутузова г. Липецка с 2016 года.

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 о выборе способа управления.

Однако информация о восстановлении или предпринятых мерах ООО «ГУЖК «Сокол» к восстановлению отсутствующей технической и иной документации отсутствует.

Следовательно, Предупреждение Липецкого УФАС России № 5-Р-18 не является исполненным.

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.

На основании вышеизложенного, Липецким УФАС России было возбуждено дело № 12 по признакам нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции в действиях ООО «ГУЖК «Сокол».

В ходе рассмотрения дела от ООО УК «Глобус» поступали дополнительные пояснения, в которых содержался перечень необходимой технической и иной документации по управлению МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка. В частности, ООО УК «Глобус» не были переданы документы, которые входят в состав проектной документации на многоквартирный дом и копия кадастрового плана.

В ходе рассмотрения дела установлено, что в соответствии с Правилами № 491 проектная документация на многоквартирный дома передается при ее наличии.

Согласно пояснениям ООО «ГУЖК «Сокол» проектная документация на МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка отсутствует.

Кроме того, представитель ООО «ГУЖК «Сокол» пояснил, что кадастровый план изготавливается по заявлению собственников жилых помещения многоквартирного дома. Таких заявлений не поступало. Следовательно, копия кадастрового плана у ООО «ГУЖК «Сокол» отсутствует в виду отсутствия кадастрового плана.

Помимо прочего, согласно пояснениям представителя ответчика, МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка поступил в управление ООО «ГУЖК «Сокол» по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, информация о земельном участке, на котором расположены малые формы отсутствовала. Следовательно, в состав общего имущества многоквартирного дома не входит.

На основании вышеизложенного, ООО «ГУЖК «Сокол» была передана вся необходимая и имеющаяся документация по управлению МКД № 3 по ул. Кутузова г. Липецка.

Таким образом, на основании вышеизложенного в действия ООО «ГУЖК «Сокол» отсутствует нарушение антимонопольного законодательства Российской Федерации.

- все имеющиеся в материалах дела доказательства, в ходе совещания, руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьёй 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Рассмотрение дела № 12, возбужденного в отношении общества с ограниченной ответственностью «Городская управляющая жилищная компания «Сокол» (398007, г. Липецк, ул. 40 лет Октября, д. 4 ИНН 4825100973 ОГРН 1144827012340) по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, прекратить в связи с отсутствием нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».