

Решение по делу №002/01/14.8-847/2023
о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «10» января 2024 г.

В полном объеме решение изготовлено «22» января 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии:

.... – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

Членов комиссии:

.... – заместителя начальника отдела взаимодействия с государственными органами, аналитической работы и рекламы (далее – Комиссия);

.... – главного специалиста-эксперта отдела взаимодействия с государственными органами, аналитической работы и рекламы,

рассмотрев дело №002/01/14.8-847/2023 о нарушении антимонопольного законодательства со стороны по признакам нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике

Башкортостан рассмотрено обращение ... по вопросу неправомерных действий со стороны выразившихся в отказе передать во вновь избранную компанию техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им вновь выбранной управляющей организации, и установлено следующее.

Согласно протоколу № 2 от 31.08.2022 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Уфа, ул. Дмитрия Купцова, 2, принято решение о расторжении договора управления с ... расположенном по адресу: и заключения договора управления с ...

На основании приказа Государственного комитета РБ по жилищному и строительному надзору № 1994 от 26.10.2022 г., с 01.11.2022 г. ... является уполномоченной организацией по управлению и обслуживанию многоквартирного дома по адресу: ...

... письмом исх.538 от 28.10.2022 г. уведомил ... о необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документов.

... письмом исх.585 от 24.11.2022 г. в адрес направил досудебную претензию с просьбой в течение трех рабочих дней со дня получения настоящей претензии передать по акту-приема передачи технической документации многоквартирного дома по адресу: г.Уфа, ул.Дмитрия Купцова, 2

В соответствии с ч.10 ст. 162 ЖК РФ: управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации.

В соответствие с п.22 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами": организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления ЭТИМ ДОМОМ.

Пунктом 27 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - Правил N 491) ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Согласно пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о 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.

Согласно статьи 14.8 Закона о конкуренции, не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

Установлено, что по состоянию на 10.03.2023 г. ... документов, связанных с управлением многоквартирного дома по адресу: ..., а также ключи и другое оборудование, необходимое для эксплуатации многоквартирного дома, отне получало.

Из анализа материалов рассмотрения обращений следует, что действия ... выразившиеся в препятствовании передачи необходимой документации на многоквартирный жилой дом, расположенного по адресу: г.Уфа, ул.Д. Купцова, 2, новой управляющей организации – противоречат действующему законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, принципам разумности, справедливости являются нарушением статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях признаков нарушения ст.14.8 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившиеся в отказе передать во вновь избранную компанию техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им вновь выбранной управляющей организации, Башкортостанское УФАС России на основании статьи 39.1. Закона о защите конкуренции предупреждает ... о необходимости прекращения

недобросовестных действий в срок пятнадцать дней со дня получения настоящего предупреждения путем:

передачи ... технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации на многоквартирный дом № 2, по ул. Купцова, г. Уфы.

Согласно отслеживанию почтовых отправлений, предупреждение, направленное по юридическому адресу ...

Кроме того, предупреждение также направлялось на электронные адреса: ...

В установленные пятнадцатидневный срок предупреждение не исполнено.

Таким образом, данные действия ... содержат признаки нарушения 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135 «О защите конкуренции».

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан от 05 мая 2023 г. №82/23 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ... статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" рассмотрение дела назначено на 29.05.2023г. в 10.00ч.

На рассмотрении дела, назначенном на 29.05.2023 г. в 10:00 по ВКС присутствовал:

От представитель по доверенности

В ходе рассмотрения дела Комиссией заслушаны доводы Заявителя. В связи с необходимостью запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение на 20.06.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 20.06.2023 г. в 10:00 по ВКС никто не присутствовал.

До рассмотрения дела от поступили документы (вх.№9510/23 от 19.06.2023 г.), которые приобщены в материалы дела.

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 17.07.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 17.07.2023 г. в 10:00 по ВКС никто не присутствовал.

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 04.08.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 04.08.2023 г. в 10:00 по ВКС присутствовал: от ООО «Зеленый квартал» представитель по доверенности ...

В ходе рассмотрения дела Комиссией заслушаны доводы Заявителя. В связи с

необходимостью запроса дополнительной информации Комиссией принято решение об отложении рассмотрения дела.

Рассмотрение дела было отложено на 04.09.2023 в 11:00 и продлено до 05.02.2024.

На рассмотрении дела, назначенном на 04.09.2023 г. в 11:00 никто не присутствовал.

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 28.09.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 28.09.2023 г. в 11:00 по ВКС никто не присутствовал.

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 27.10.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 27.10.2023 г. в 10:00 по ВКС никто не присутствовал.

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 28.11.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 28.11.2023 г. в 10:00 по ВКС присутствовал представитель

В связи с необходимостью дополнительного запроса документов у сторон Комиссия отложила рассмотрение дела на 18.12.2023 г. по ВКС.

На рассмотрении дела, назначенном на 18.12.2023 г. в 10:00 по ВКС присутствовал представитель ...

Комиссией проведен анализ материалов и принято решение об отложении рассмотрения дела для подготовки заключения об обстоятельствах дела, в соответствии с частями 1, 5 статьи 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Оценив представленные документы и доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о конкуренции, 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.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о конкуренции, недобросовестная конкуренция – это 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.

Согласно статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», для признания действий актом недобросовестной конкуренции, установлению подлежат следующие обстоятельства:

- совершались хозяйствующим субъектом - конкурентом;
- направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности;
- противоречат положениям действующего законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- способны причинить убытки хозяйствующему субъекту – конкуренту, либо нанести ущерб их деловой репутации.

При этом необходимо установление всей совокупности вышеназванных обстоятельств, поскольку при недоказанности хотя бы одного из элементов состава, действия лица не могут быть признаны актом недобросовестной конкуренции.

При анализе состояния конкуренции установлено следующее.

Согласно выписке из Единого Государственного реестра юридических лиц (<https://egrul.nalog.ru>) основным видом деятельности как заявителя так и ответчика является код ОКВЭД 68.32 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

В том числе из материалов дела следует, что указанные лица осуществляют деятельность на товарном рынке – «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

Согласно материалам дела № 002/01/14.8-847/2023:

.... зарегистрирован в Республике Башкортостан и осуществляет деятельность на территории г. Уфа.

.... зарегистрирован в Республике Башкортостан и осуществляет деятельность на территории г. Уфа.

С учетом вышеизложенного, географическими границами товарного рынка определено, как г. Уфа.

Согласно поступившей информации от Башкортостанстата количество хозяйствующих субъектов, учтенных в Статистическом регистре Росстата на территории Республики Башкортостан по состоянию на 01.12.2023 и указавших при государственной регистрации в качестве основного вида экономической деятельности код ОКВЭД из группы 68.32 составляет 2505 – юридических лиц, 94-индивидуальных предпринимателей. Из них на территории г. Уфа находится 321 организация. Таким образом, рынок является конкурентным.

В ходе рассмотрения антимонопольного дела, у ... неоднократно запрашивались

доказательства передачи документов, связанных с управлением многоквартирного дома в полном объеме. Запрошенные документы в Управление так и не были представлены.

Исходя из положений пункта 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо наличие в действиях хозяйствующего субъекта всех квалифицирующих признаков, а именно, эти действия должны:

- совершаться хозяйствующим субъектом-конкурентом на одном товарном рынке;
- быть направленными на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- причинять (иметь возможность причинять) убытки другому хозяйствующему субъекту конкуренту либо наносить вред его деловой репутации.

Совокупность указанных действий является актом недобросовестной конкуренции, поскольку при недоказанности хотя бы одного из элементов состава, действия лица не могут быть признаны актом недобросовестной конкуренции.

1. Могут быть направлены на получение преимуществ при осуществлении деятельности с помощью привлечения потенциальных потребителей, которым необходимо оказание услуг в области управления недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе при условии отказа в передаче во вновь избранную компанию техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им вновь выбранной управляющей организации;
2. Могут противоречить действующему законодательству (пп.1 п.3 ст.10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883; ч.3 ст.1484 ГК РФ), принципам добропорядочности, разумности и справедливости;
3. Способны причинить убытки конкуренту – как в форме реального ущерба, так и в форме упущенной выгоды, путем перераспределения потребительского спроса на рынке в области управления недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе в пользу услуг ...
4. совершаться хозяйствующим субъектом-конкурентом на одном товарном рынке.

Исходя из вышеуказанного, последовательность действий ..., а также поведение имело целью получение преимуществ при осуществлении деятельности за счет нарушения правил конкурентной борьбы между хозяйствующими субъектами, по смыслу пункта 7 статьи 4 Закона о конкуренции.

Таким образом, подобное поведение ... способно причинить убытки хозяйствующему субъекту – конкуренту, либо нанести ущерб их деловой

репутации. В соответствии с антимонопольным законодательством для установления признаков недобросовестной конкуренции достаточно одной лишь возможности наступления таких последствий, и факта причинения реального ущерба, а также исчисления его размера не требуется.

Представленные сторонами в ходе рассмотрения дела пояснения проанализированы и учтены в ходе изготовления настоящего решения.

Относительно заключения по делу №002/01/14.8-847/2023 о нарушении антимонопольного законодательства от сторон каких-либо дополнительных пояснений не поступало.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что действиявыразившиеся в отказе передать во вновь избранную компанию техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им вновь выбранной управляющей организации, противоречат требованиям действующего законодательства, требованиям добросовестности, разумности, направлены на незаконное получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, способны нанести убытки иным хозяйствующим субъектам-конкурентам, действующим на рынке торговли оборудованием, является нарушением требования ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции».

Рассмотрев дело №002/01/14.8-847/2023 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, статьей 49 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать нарушившим требования статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.
2. выдать предписание.
3. Направить материалы дела должностному лицу Управления для принятия мер административной ответственности в соответствии со статьей 14.33 КоАП РФ.

Председатель комиссии

...

Члены комиссии

...

...