

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ  
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ,  
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило заявление председателя правления Товарищества собственников недвижимости «Кирова, 78» (далее ТСН «Кирова, 78»; вх. № 3158э от 22.05.2020) о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Общества с ограниченной ответственностью «С-Порт» (далее - ООО «С-Порт»), выразившихся в отказе передачи технической документации на многоквартирный жилой дом (далее – МКД), расположенный по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, 78.

По мнению ООО «С-Порт», МКД обслуживается управляющей компанией до момента внесения в её реестр лицензий сведений об исключении МКД. Поскольку МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, 78, не исключен из реестра лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, ООО «С-Порт» является управляющей компанией данного МКД.

Кемеровское УФАС России не может согласиться с доводами ООО «С-Порт» на основании нижеизложенного.

В соответствии с частью 3 статьи 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.

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

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК РФ и иными законами или договором (статья 450).

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

Частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с частью 3 статьи 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.

Частью 9 статьи 161 ЖК РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 10 статьи 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, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Из протокола № 1 от 23.03.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78, следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договора управления МКД с ООО «С-Порт» и выборе способа управления данного МКД – управление товариществом собственников жилья. Большинством голосов собственников было принято решение об изменении способа управления МКД, а именно: создать ТСН «Кирова, 78», избрать <...> председателем правления ТСН «Кирова, 78», досрочно расторгнуть договор управления МКД № Кр-78/15 от 01.05.2015 с ООО «С-Порт».

На основании указанного решения собственников МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78, было создано юридическое лицо – ТСН «Кирова, 78», дата создания: 16.04.2020.

В представленных материалах также имеется подтверждение уведомления ООО «С-Порт» (уведомления вручены нарочным 27.03.2020 вх. № 998, № 997) о внеочередном общем собрании собственников помещений в МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78, и принятии ими решения о выборе способа управления МКД - ТСН «Кирова, 78», с приложением копии протокола № 1 от 23.03.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД и просьбой передать техническую документацию вновь избранной управляющей

организации.

Таким образом, на основании части 10 статьи 162 ЖК РФ ООО «С-Порт» обязано было передать техническую документацию в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом, а именно в срок до 01.04.2020 включительно одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, в данном случае <...>.

Вместе с тем в период с 01.04.2020 по настоящее время техническая документация на МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78, бывшей управляющей организацией ООО «С-Порт» не передана представителю товарищества собственников указанного МКД.

Отсутствие технической документации создает непреодолимое препятствие для деятельности по управлению многоквартирным домом ТСН «Кирова, 78».

Следовательно, основанием для передачи технической и иной документации по управлению МКД от бывшей управляющей организации - ТСН «Кирова, 78» является решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления МКД.

Кемеровским УФАС России установлено, что ООО «С-Порт» (основным видом деятельности в соответствии с ОКВЭД является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32.1) и ТСН «Кирова, 78» (основным видом деятельности в соответствии с ОКВЭД является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32.1) являются хозяйствующими субъектами – конкурентами, осуществляющими деятельность в сфере управления эксплуатацией жилого фонда по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78.

Для признания действий какого-либо субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке и в пределах определенных географических границ (на определенной территории), а также наличие соперничества, состязательности между ними на данном рынке;
- при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые: а) противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; б) направлены на приобретение преимуществ перед конкурентом; в) причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации. Следует отметить, что такие убытки либо ущерб (либо вероятность их возникновения) должны находиться в причинной связи с деянием).

Под направленностью действий хозяйствующего субъекта на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности следует понимать их объективную способность предоставить субъекту такие

преимущества.

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

Признаки нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции в действиях ООО «С-Порт» выразились в отказе передачи технической документации на МКД, расположенные по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78, что препятствует ТСН «Кирова, 78» в осуществлении деятельности по управлению указанными МКД.

Следовательно, вышеуказанные действия ООО «С-Порт», противоречат действующему Закону о защите конкуренции, ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, принципам разумности, справедливости и причинили убытки хозяйствующему субъекту - ТСН «Кирова, 78», в виде неполучения дохода, что является недобросовестной конкуренцией, а, следовательно, не соответствуют требованиям статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях ООО «С-Порт» (ИНН 4217058229, КПП 421701001, ОГРН 1034217016448, юридический адрес: 654006, Кемеровская область – Кузбасс, г.Новокузнецк, ул.Энтузиастов, дом 9 (Центральный район), создание юридического лица 21.04.2003) признаков нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Кемеровское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения указанных действий путем совершения в течение 10 дней с момента получения настоящего предупреждения действия по передаче ТСН «Кирова, 78» технической документации на МКД, расположенный по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Кирова, д.78 .

О выполнении предупреждения сообщить в Кемеровское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель управления <...>

<...> (3842) 368-724