

Директору ООО «Аврора+»

<...>

---

<...>

(с уведомлением о вручении)

Копия для сведения:

Генеральному директору

ООО «Городская Управляющая

Компания №1»

<...>

---

<...>

## **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 03-05/14-2018**

**ОБ УСТРАНЕНИИ ПРИЧИН И УСЛОВИЙ,  
СПОСОБСТВОВАВШИХ ВОЗНИКНОВЕНИЮ НАРУШЕНИЯ**

**АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области (Курским УФАС России) в действиях ООО «Аврора+» (ИНН 4632190392, ОГРН 1144632005517, <...>) установлены признаки нарушения ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (недобросовестной конкуренции).

В Курское УФАС России поступило заявление ООО «Городская Управляющая Компания №1» (далее – ООО ГУК №1») вх. №483 от 08.02.2017 г. о недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Аврора+», выразившейся в выставлении собственникам квартир в многоквартирном доме по адресу: г. Курск, ул. Союзная, д. 9, управление которым осуществляла ООО «ГУК №1», квитанций по оплате коммунальных услуг, услуг по управлению МКД, в отсутствие полномочий ООО «Аврора+» по управлению данным МКД, с октября 2016 года.

Курским УФАС России были затребованы и изучены документы и пояснения ООО «ГУК №1», ООО «Аврора+». Рассмотрение заявления ООО «ГУК №1» было отложено Курским УФАС России до вступления в законную силу судебных актов по делу А35-489/2017. Срок обжалования судебных актов по указанному делу истек 05.05.2018 г.

Из анализа представленных документов и судебных актов по делу А35-489/2017 установлено следующее.

ООО «Аврора+» и ООО «ГУК №1» осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение на договорной основе на территории г. Курска, имеют соответствующие лицензии Государственной жилищной инспекции Курской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Таким образом, ООО «Аврора+» и ООО «ГУК №1» являются конкурентами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами г. Курска.

В соответствии с ч. 2 ст. 34 Конституции РФ **не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.**

В соответствии со статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции»:

- **конкуренция** – это 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;

- **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.

Согласно ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также **неполученные доходы**, которые это лицо получило бы при обычных условиях

гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (**упущенная выгода**).

В соответствии со ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» запрещены иные формы недобросовестной конкуренции, помимо предусмотренных статьями 14.1-14.7 ФЗ «О защите конкуренции».

ООО «ГУК №1» осуществляла управление многоквартирным домом по адресу: г. Курск, ул. Союзная, д. 9 (далее – МКД) с августа 2015 года. Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от 28.09.2016 г.) собственники решили отказаться от продления договора управления с ООО «ГУК №1» на новый срок и выбрать в качестве управляющей организации ООО «Аврора+», утвердить условия договора управления, заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «Аврора+». 03.10.2016 г.

Государственной жилищной инспекции Курской области было передано уведомление о принятом на вышеуказанном собрании решении собственников.

При этом актом проверки от 02.11.2016 № 4295, проведенной ГЖИ Курской области по обращению ООО «ГУК №1» по вопросу соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений в спорном многоквартирном доме, установлено, что порядок расторжения договора управления спорным многоквартирным домом с ООО «ГУК №1», предусмотренный нормами гражданского и жилищного законодательства, собственниками соблюден не был, что подтверждено решением Арбитражного суда Курской области по делу №А35-489/2017.

03.10.2016 г. ООО «Аврора+» обратилось в Государственную жилищную инспекцию Курской области с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Курской области в части включения в состав лицензии ООО «Аврора+» сведений об указанном многоквартирном доме.

10.01.2017 Государственной жилищной инспекцией Курской области было вынесено решение № 07-08/8 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Курской области в отношении указанного МКД и возврате заявления заявителю. Указанное решение ГЖИ Курской области признано законным решением Арбитражного суда Курской области по делу №А35-489/2017.

В соответствии с частью 1 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора. В силу части 2 ст. 192 ЖК РФ, под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 1 части 1 ст. 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся, в том числе, в **реестре лицензий** субъекта Российской Федерации. При этом **раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома** или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми

осуществляет лицензиат, на основании части 2 ст. 195 ЖК РФ содержится в **реестре лицензий** субъекта Российской Федерации.

Частью 1 ст. 198 ЖК РФ определено, что сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. **В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора** (часть 2 ст. 198 ЖК РФ). В силу части 3 ст. 198 ЖК РФ, орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий.

Сведения о спорном МКД были внесены в список домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «ГУК №1», и в реестр лицензий Курской области 27.04.2015 г.

Решением Государственной жилищной инспекцией Курской области от 10.01.2017 № 07-08/8 ООО «Аврора+» отказано во внесении изменений в реестр лицензий Курской области в отношении указанного МКД.

Согласно данных официального сайта для раскрытия информации Реформа ЖКХ <http://reformagkh.ru> дом № 9 по ул. Союзной города Курска находился в управлении ООО «ГУК № 1» до 12.02.2018 г.

Изменения в Реестр лицензий Курской области в отношении МКД, согласно которым управление домом прекращено ООО «ГУК №1» и начато другой управляющей компанией – ООО «Аврора+», внесены ГЖИ Курской области 26.02.2018 г.

В силу части 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. В соответствии с частью 4 ст. 198 ЖК РФ при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом **лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты внесения изменений в реестр лицензий** субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Возникновение у лицензиата права осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом обусловлено обязательным выполнением требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Судом по делу №А35-489/2017 установлено, что ООО «Аврора+» приступила к управлению спорным многоквартирным домом при наличии не расторгнутого договора управления с указанным домом с ООО «ГУК №1», без наличия лицензии (в части управления указанным домом).

Согласно представленным в Курское УФАС России документам и пояснениям ООО «Аврора+» и ООО «ГУК №1», с октября 2016 года ООО «Аврора+» приступило к управлению многоквартирным домом и осуществляло управление домом в период с 03.10.2016 г. по 25.02.2018 г. без наличия соответствующей лицензии, поскольку в указанный период сведения об указанном МКД как управляемом данной компанией не были включены в соответствующий раздел реестра лицензий Курской области. При этом ООО «Аврора+», приступая к управлению домом, проигнорировало отказ ГЖИ Курской области во внесении соответствующих сведений об МКД в лицензию ООО «Аврора+».

Кроме того, решением Арбитражного суда Курской области по делу №А35-489/2017 установлено, что ООО «Аврора+» не были выполнены требования о размещении достоверной информации, указанной в заявлении, на официальном сайте для раскрытия информации в соответствии с частью 2 ст. 198 ЖК РФ в отношении спорного многоквартирного дома. Так, ООО «Аврора+» на сайте <http://reformagkh.ru> разместило информацию об управлении домом №9. (с точкой) по ул. Союзной города Курска, с 03.10.2016 г. Такие действия ООО «Аврора+» привели к противоречивой информации на официальном сайте для раскрытия информации <http://reformagkh.ru> об управлении одним и тем же МКД по ул. Союзной (номер которого написан на сайте по-разному: «№9» и «№9.») двумя разными управляющими компаниями - ООО «Аврора+» и ООО «ГУК №1».

Кроме того, во исполнение договора управления спорным многоквартирным домом, договоры с ресурсоснабжающими организациями (ОАО «Газпром газораспределение «Курск», ПАО «Квадра» в лице филиала ПАО «Квадра»-«Курская генерация», АО «Спецавтобаза по уборке города Курска») были заключены и ООО «Аврора+», и ООО «ГУК №1».

Действия ООО «Аврора+» в нарушение норм действующего жилищного законодательства привели к неправомерному управлению домом, поскольку изменений в реестр лицензий не было внесено в отношении изменения сведений об управляющей организации, к двойному управлению спорным многоквартирным домом, внесению недостоверной информации на сайт ЖКХ.

В Курское УФАС России представлены квитанции об оплате услуг, выставленные ООО «Аврора+» жильцам МКД, за октябрь, ноябрь, декабрь 2016 года, январь, февраль 2017 года, финансово-лицевые счета за март, апрель 2017 года. Согласно пояснениям ООО «Аврора+», собственники 67 из 70 квартир дома оплачивали услуги ООО «Аврора+».

Действия ООО «Аврора+» в нарушение норм действующего жилищного законодательства (ч. 2, 4 ст. 198 ЖК РФ) по управлению многоквартирным домом по адресу г. Курск, ул. Союзная, д. 9, без наличия соответствующей лицензии в период с 03.10.2016 г. по 25.02.2018 г., по размещению на официальном сайте для раскрытия информации Реформа ЖКХ <http://reformagkh.ru> недостоверной информации о номере управляемого дома «№9.», при наличии отказа ГЖИ Курской области во внесении в лицензию ООО «Аврора+» сведений об указанном доме, при наличии не расторгнутого договора управления указанным домом с ООО «ГУК №1», направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и могли причинить убытки хозяйствующему субъекту – конкуренту ООО «ГУК №1» в виде

неполученных доходов от услуг по управлению данным МКД за указанный период (упущенной выгоды).

**Таким образом, в действиях ООО «Аврора+» установлены квалифицирующие признаки недобросовестной конкуренции, предусмотренные п. 9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», запрещенной ст. 14.8 указанного закона.**

Согласно данным Реестра лицензий Курской области в отношении рассматриваемого МКД, управление домом начато ООО «Аврора+» 26.02.2018 г. Таким образом, управление домом осуществляется ООО «Аврора+» в настоящее время при наличии соответствующей лицензии, т.е. нарушение антимонопольного законодательства прекращено 26.02.2018 г.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения статьи [14.8](#) ФЗ «О защите конкуренции», в целях пресечения действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности, **антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение** в письменной форме о прекращении действий (бездействия), 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. При этом возбуждение дела о нарушении ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» до выдачи предупреждения не допускается.

В этой связи Курское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

## **ПРЕДУПРЕЖДАЕТ**

**ООО «Аврора+» (ИНН 4632190392, ОГРН 1144632005517, <...>) о необходимости устранения причин и условий, способствовавших возникновению нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем:**

- издания распорядительного документа ООО «Аврора+» о недопущении управления многоквартирными домами с нарушением требований ч. 4 ст. 198 Жилищного кодекса РФ (до даты внесения соответствующих изменений органом жилищного надзора в реестр лицензий Курской области в связи с заключением договора управления конкретным домом);
- обеспечения контроля за исполнением указанного распорядительного документа.

**Срок выполнения настоящего предупреждения – 10 дней со дня получения предупреждения.**

В соответствии с ч. 6 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» **копии документов,**

**подтверждающих выполнение предупреждения, в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, должны быть представлены в Курское УФАС России.**

Отсутствие в Курском УФАС России документов, подтверждающих исполнение предупреждения в установленный срок, будет считаться неисполнением такого предупреждения.

Согласно ч. 7 и ч. 8 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

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.

<...>