

## РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 19.07.2017

В полном объеме решение изготовлено 01.08.2017  
Дело №14108/06-2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии - заместитель руководителя управления - начальник отдела С<...>в И.И., члены комиссии: ведущий специалист-эксперт К<...>на Н.В., специалист-эксперт Г<...>ва Д.А.,

рассмотрев материалы дела № 14108/06-2017, возбужденного по признакам нарушения **обществом с ограниченной ответственностью Домострой Сервис»** (далее - ООО «Домострой Сервис»), ОГРН 1137326001548, ИНН7326044221, расположенным по адресу: 432012, г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23 А, **статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»** (далее - *Федеральный закон «О защите конкуренции»*), выразившегося в создании препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, и отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, - по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Собственники жилья «Домострой» (далее - ООО «СЖ «Домострой»), ОГРН 1167325062849, ИНН 7328089725

в присутствии: - представителя **ООО «СЖ «Домострой»** - К<...>вой О.Е. (приказ № 1-к от 16.06.2016, паспорт);  
- представителя **ООО «Домострой Сервис»** - Ю<...>ко Т.А. (доверенность б/н от 14.03.2017, паспорт),

### УСТАНОВИЛА:

По заявлению ООО «СЖ «Домострой» (исх. № 18/17-и от 20.03.2017, вх. № 1870 от 20.03.2017) Ульяновским УФАС России приказом от 20.04.2017 № 63 возбуждено дело № 14108/06-2017 по признакам нарушения ООО «Домострой Сервис» ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 21.04.2017 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «Домострой Сервис», заинтересованное лицо ООО «СЖ «Домострой», а также лица, располагающие сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, О<...>в О.Н. и К<...>ва И.В. Рассмотрение дела назначено на 30.05.2017.

Определением от 30.05.2017 рассмотрение дела № 14108/06-2017 отложено и назначено на 22.06.2017.

Для принятия заключения об обстоятельствах дела определением от 22.06.2017 рассмотрение дела отложено и назначено на 19.07.2017. Также определением от

22.06.2017 срок рассмотрения дела продлен до 21.08.2017.

В ходе рассмотрения дела № 14108/06-2017 лицами, участвующими в деле, даны следующие пояснения:

Представителями **ООО «СЖ «Домострой»** на заседаниях комиссии 30.05.2017, 22.06.2017 и 19.07.2017 поддержаны доводы, приведенные в заявлении общества (исх. № 18/17-и от 20.03.2017, вх. № 1870 от 20.03.2017), и дополнительно сообщено, в том числе в письменных пояснениях (исх. б/н от 23.05.2017, вх. № 3230 от 24.05.2017), что в результате действий ООО «Домострой Сервис» ООО «СЖ «Домострой» лишено возможности осуществления функций по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б и, соответственно, получения доходов от указанной деятельности. Неполучение ООО «СЖ «Домострой» дохода за обслуживание указанного многоквартирного дома представляет собой не что иное, как упущенную выгоду, в то время как нарушитель - ООО «Домострой Сервис» - извлекает незаконные доходы вследствие нарушения прав ООО «СЖ «Домострой». На запрос ООО «СЖ «Домострой» (исх. № 50/17-и от 26.06.2017) ООО «Домострой» (исх. № 64 от 29.06.2017) сообщило, что информации о выдаче С<...>ну О.Б. (представлявшему ООО «Домострой» на внеочередном собрании собственников в марте 2017 года) доверенности на право представлять интересы ООО «Домострой» у общества не имеется. Инициативная группа собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, 10.07.2017 обратилась в Прокуратуру Железнодорожного района г. Ульяновска с заявлением о проверке на факт фальсификации протокола и решений общего внеочередного собрания собственников указанного дома, проведенного в марте 2017 года.

В письменных пояснениях **ООО «Домострой Сервис»** (исх. № 184 от 29.05.2017, вх. № 3363 от 29.05.2017) и представителем общества на заседании Комиссии 22.06.2017 и 19.07.2017 сообщено, что собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, в марте 2017 года провели внеочередное собрание в очно-заочной форме и приняли решение, оформленное протоколом от 12.03.2017, не расторгать договор с ООО «Домострой Сервис». Таким образом, общество осуществляет управление многоквартирным домом на законных основаниях. Решение собственников помещений многоквартирного жилого дома, оформленное протоколом № 1 от 12.03.2017, в судебном порядке не оспорено. Инициаторами проведения указанного собрания стали собственник квартиры № <...> - ООО «Домострой», в лице представителя по доверенности, и собственник нежилого помещения - ПАО «Мордовцемент», в лице представителя по доверенности. ООО «Домострой Сервис» до настоящего времени осуществляет управление указанным многоквартирным домом.

Лицами, располагающими сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, даны следующие пояснения:

В письменных пояснениях **К<..>вой И.** и **О<..>ва О.Н.** (вх. № 3871 от 21.06.2017) и на рассмотрении дела 22.06.2017 К<..>вой И. пояснено, что в связи с неудовлетворительным обслуживанием ООО «Домострой Сервис» многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, 31.12.2016 собственниками помещений дома было принято решение о смене управляющей организации и выборе в качестве управляющей компании ООО «СЖ «Домострой». После проведения собрания и оформления итогов голосования инициаторами собрания О<..>вым О.Н. и К<..>вой И.В. на имя директора ООО «Домострой Сервис» С<..>на Э.В. направлено уведомление о расторжении договора в связи с выбором новой управляющей компании. К уведомлению были приложены копии протокола № 1 от 31.12.2016 и решений собственников, в количестве 136 штук (вх. № 24 от 27.01.2017). ООО «Домострой Сервис» обращение инициаторов оставило без удовлетворения, о чем

сообщило исх. № 104 от 28.02.2017. В настоящее время подавляющее большинство собственников помещений многоквартирного дома (в доме 156 квартир) возмущены тем, что спустя пять с половиной месяцев после принятия общим собранием собственников решения о расторжении договора управления с ООО «Домострой Сервис» и заключении договора управления с ООО «СЖ «Домострой» последнее не может приступить к управлению указанным многоквартирным домом. ООО «Домострой Сервис», в нарушение норм жилищного законодательства Российской Федерации, не дает возможность вновь выбранной управляющей организации приступить к работе. При этом, ООО «Домострой Сервис» не только саботирует работу ООО «СЖ «Домострой», но и распространяет ложную информацию среди жильцов дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б. Так, 30.05.2017 собственникам помещений многоквартирного жилого дома стало известно о якобы проведенном в марте 2017 года внеочередном общем собрании по вопросу нерасторжения договора управления с ООО «Домострой Сервис». 47 собственников не были в курсе проведения данного собрания собственников, информирования надлежащим образом не было. Следовательно, законность проведения общего собрания собственников в марте 2017 года под вопросом.

Исследовав материалы дела № 14108/06-2017, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Домострой-Сервис», выразившихся в создании препятствий конкуренту в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, а также в управлении в период с февраля по март 2017 года указанным домом, несмотря на решение собственников о прекращении действия договора управления многоквартирным домом (отказ в передаче технической документации, уклонение от исключения из перечня многоквартирных домов, находящихся на обслуживании лицензиата, и др.), нарушения ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступило заявление ООО «СЖ «Домострой», ОГРН 1167325062849 (исх. № 18/17-и от 20.03.2017, вх. № 1870 от 20.03.2017), в котором указывается на признаки недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Домострой Сервис», ОГРН 1137326001548, выразившейся в создании ООО «СЖ «Домострой» препятствий в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б.

Как следует из заявления, ООО «Домострой Сервис» оказывало услуги по управлению указанным многоквартирным домом. Общим собранием собственников многоквартирного дома (протокол № 1 от 31.12.2016) было принято решение о переходе под управление ООО «СЖ «Домострой» и заключении договора на управление с вновь выбранной управляющей организацией с 01.02.2017. ООО «Домострой Сервис» 27.01.2017 (вх. № 24) получило от собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, уведомление о расторжении договора управления с 01.03.2017 и протокол общего собрания собственников помещений № 1 от 31.12.2016. ООО «Домострой Сервис» (исх. № 104 от 28.02.2017) отказало собственникам в исполнении их решения, ссылаясь на незаконность решения общего внеочередного очно-заочного собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, оформленного протоколом № 1 от 31.12.2016. ООО «СЖ «Домострой» исх. № 12/17-и от 16.02.2017 уведомило ООО «Домострой Сервис» (вх. № 93 от 16.02.2017) о необходимости передать техническую документацию.

В соответствии с п. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Согласно ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления

многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения договора управления домом возникает у собственников помещений и при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Согласно п. 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. При этом решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений ст.ст. 46, 161, 162 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

С учетом положений жилищного законодательства, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые по вопросам их компетенции, являются оспоримыми и обязательны для всех собственников помещений в доме до признания их недействительными судом.

Управляющая компания не наделена правом самостоятельно устанавливать незаконность решения общего собрания собственников помещений.

В соответствии п. 106 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

В материалы дела № 14108/06-2017 не представлены доказательства, что ООО «Домострой Сервис» предприняло все возможные законные действия, направленные на защиту охраняемого интереса, в частности, обратившись с иском в суд о признании недействительным решения собрания, оформленного протоколом № 1 от 31.12.2016. Общество, являясь стороной по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, решение о расторжении которого принято на общем собрании собственников указанного дома, вправе обратиться с иском в суд об оспаривании такого факта.

Согласно принятому собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, решению, оформленному протоколом № 1 от 31.12.2016, договор управления с ООО «Домострой Сервис» прекратил свое действие с 01.02.2017.

П. 10 ст. 162 ЖК РФ установлено, что управляющая организация за 30 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.

По состоянию на 01.02.2017 протокол № 1 от 31.12.2016 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, оспорен не был.

Согласно пояснениям инициаторов общего собрания собственников помещений (кв. 1<.>9 и 1<.>3, соответственно) К<.>вой И.В. и О<.>ва О.Н. (вх. № 3871 от 21.06.2017) 27.01.2017 в ООО «Домострой Сервис» направлено уведомление о расторжении договора управления с 01.03.2017 в связи с выбором новой управляющей компании. К уведомлению были приложены копии протокола № 1 от 31.12.2016 и решений собственников, в количестве 136 штук (вх. № 24 от 27.01.2017).

Таким образом, ООО «Домострой Сервис», руководствуясь п. 10 ст. 162 ЖК РФ, обязано было передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, ООО «СЖ «Домострой» до 01.02.2017 (до 01.03.2017 - по уведомлениям).

Между собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б и ООО «СЖ «Домострой» заключен договор управления многоквартирным домом от 01.02.2017 (договор подписан 131 собственником, что составляет 66,11% от общего числа собственников помещений указанного дома).

В соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Согласно п. 8.1 договора управления многоквартирным домом от 01.02.2017, заключенного между ООО «СЖ «Домострой» и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, договор вступает в силу с 01.02.2017.

ООО «СЖ «Домострой» к управлению указанным многоквартирным домом до настоящего времени не приступило, поскольку данный дом в Реестре лицензий Ульяновской области указан в перечне многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «Домострой Сервис».

В соответствии с ч.ч. 2 и 3 ст. 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Согласно письменным пояснениям ООО «СЖ «Домострой» (исх. б/н от 23.05.2017, вх. № 3230 от 24.05.2017) общество лишено возможности оказывать услуги по обслуживанию многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б и получать от этого доход в результате действий ООО «Домострой Сервис». Таким образом, ООО «Домострой Сервис» причинило убытки конкуренту в виде упущенной выгоды в размере 465 186 руб. 04 коп.

ООО «Домострой Сервис» (вх. № 3906 от 22.06.2017) представило в Ульяновское УФАС России копию протокола № 1 от 12.03.2017 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, на котором собственники приняли решение о расторжении с 01.02.2017 договора управления с ООО «СЖ «Домострой». При этом, о существовании указанного протокола до мая 2017 года (письменные пояснения ООО «Домострой Сервис» - исх. № 184 от 29.05.2017) никто не заявлял. В ответе на предупреждение Ульяновского УФАС России (исх. № 1497-06 от 30.03.2017) ООО «Домострой Сервис» (исх. № 138 от 05.04.2017, вх. № 2353 от 10.04.2017) сообщалось только о незаконности проведения собрания от 31.12.2016. Согласно пояснениям собственников помещений указанного дома (кв. 109 и 103, соответственно) К<.>вой И.В. и О<.>ва О.Н. о проведении общего собрания в марте 2017 года и о принятых на нем решениях собственникам стало известно только в конце мая 2017 года.

Уведомления о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения (протокола № 1 от 12.03.2017) в адрес ООО «СЖ «Домострой» по состоянию на 22.06.2017 не поступало.

ООО «Домострой Сервис» зарегистрировано в качестве юридического лица 15.08.2013 ИФНС России по Железнодорожному району г. Ульяновска. Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000098 от 23.04.2015.

ООО «СЖ «Домострой» в качестве юридического лица зарегистрировано 16.06.2016 ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска. Общество также осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами - лицензия на управление многоквартирными домами № 073-000169 от 14.10.2016.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» конкуренция - 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.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Федерального закона «О защите конкуренции» при рассмотрении дела № 14108/06-2017 Ульяновским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке управления многоквартирными домами г. Ульяновска. Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкурентной среды на товарных рынках, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

В ходе анализа установлено, что, согласно сведениям, размещенным на сайте «ГИС ЖКХ»: <https://dom.gosuslugi.ru>, на территории г. Ульяновска расположен 3121 объект жилищного фонда, находящийся в управлении, из них в управлении управляющих организаций находятся 3040 объектов жилищного фонда. ООО «Домострой Сервис» по состоянию на 01.02.2017 осуществляло управление 7 многоквартирными домами, что составляет 0,23% от общего числа объектов жилищного фонда г. Ульяновска. ООО «СЖ «Домострой» по состоянию на 01.02.2017 осуществляло управление 4 многоквартирными домами, расположенными на территории г. Ульяновска, - 0,13%.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются 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 ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «Домострой Сервис» выразилась в создании хозяйствующему субъекту (конкуренту) - ООО «СЖ «Домострой» - препятствий в осуществлении управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б. В результате своих действий, выразившихся в уклонении от передачи указанного многоквартирного дома (передача технической документации, исключение из перечня многоквартирных домов, находящихся на обслуживании лицензиата, и др.) ООО «Домострой Сервис» получило необоснованные преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением общества. Также ООО «Домострой Сервис», несмотря на решение собственников о прекращении действия договора управления многоквартирным домом

по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б с 01.02.2017, навязывало свои услуги жителям многоквартирного, выставяло счета за обслуживание и получало доход.

Согласно ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 1 части 1 и частью 2 статьи 48, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия ООО «Домострой Сервис», ОГРН 1137326001548, ИНН7326044221, по созданию препятствий конкуренту в осуществлении управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23Б, и уклонению от передачи из управления указанного многоквартирного дома, недобросовестной конкуренцией, нарушением статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание о прекращении недобросовестной конкуренции не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

**Председатель комиссии**

**И.И. С<...>в**

**Н.В. К<...>на**

**Члены комиссии**

**Д.А. Г<...>ва**