

г. Киров

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 23 декабря 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 31 декабря 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <.....> – заместителя руководителя Управления, Членов Комиссии – <.....> - начальника отдела финансовых рынков и рекламы, <.....> - ведущем специалисте - эксперте отдела финансовых рынков и рекламы, при секретаре – <.....>– ведущем специалисте - эксперте отдела финансовых рынков и рекламы, в присутствии:

от ООО УК «ГорЖилКомплекс»:

<.....> представитель по доверенности; ООО «УЭМ-КЧУС»: Общество, надлежащим образом извещенное о дате, месте и времени рассмотрения дела, своего представителя на заседание Комиссии не направило, ходатайств не заявляло;

рассмотрев по заявлению Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городской Жилищный Комплекс» - далее по тексту ООО УК «ГорЖилКомплекс» дело № 23/04-13 по признакам нарушения Общества с ограниченной ответственностью «Управление энергомеханизации – Кирово-Чепецкое управление строительства» - далее по тексту ООО «УЭМ-КЧУС» (<...>) ч. 1 ст. 14 Федерального Закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кировской области поступило заявление от ООО УК «ГорЖилКомплекс» о том, что в действиях ООО «УЭМ-КЧУС» содержатся признаки нарушения Федерального закона «О защите конкуренции».

По мнению заявителя, нарушение заключается в следующем:

С целью реализации прав собственников жилья, предусмотренных как жилищным (ст. 161-162 ЖК РФ), так и гражданским законодательством (ст.ст.288-292 ГК РФ), в период с 23 сентября по 28 сентября 2012 года состоялось Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Киров, Нововятский район, ул.<...> в форме заочного голосования. При совокупной общей

площади жилых и нежилых помещений в доме в вышеуказанном заочном голосовании приняли участие собственники жилых и нежилых помещений, обладающие суммарной долей 8677 кв.метров или 71,8 %.

Данным собранием (Протокол подсчета результатов голосования от 30 сентября 2012 года) принято решение о расторжении договора управления с ООО «УЭМ КЧУС» и о заключении договора управления с ООО УК «ГорЖилКомплекс».

В соответствии с данным решением собственников, ООО УК «ГорЖилКомплекс» уведомило о принятом решении ООО «УЭМ КЧУС», затребовало от нее управленческую и техническую документацию, а также представило необходимые документы в ресурсоснабжающие организации для заключения договоров на поставку энергоресурсов (тепла, воды, электроэнергии), в том числе и в МУП «Нововятский «Водоканал».

В соответствии с пунктом 9 «Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями», утв. Постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124, в случае обращения в ресурсоснабжающую организацию 2 и более лиц с заявками (офертами) в отношении одного и того же многоквартирного дома либо представления в ресурсоснабжающую организацию заявок (оферт) в период действия ранее заключенного договора ресурсоснабжения в отношении одного и того же многоквартирного дома ресурсоснабжающая организация приостанавливает рассмотрение таких заявок (оферт) до установления в порядке, предусмотренном законодательством РФ, правомочий на заключение договора ресурсоснабжения лиц, обратившихся с заявками (офертами), в том числе путем проведения проверок соблюдения требований законодательства РФ к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, которые проводятся в установленном порядке органом исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющим государственный жилищный надзор, или до принятия судом решения (в случае рассмотрения судом вопроса о законности создания и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами).

На основании данных Правил, рассмотрение поданных ООО УК «ГорЖилКомплекс» заявок на заключение договоров ресурсоснабжающими организациями было приостановлено.

В соответствии с частью десятой статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребкооперативу.

Управленческая, техническая и учетно-регистрационная документация «УЭМ КЧУС» вновь избранной управляющей организации - ООО УК «ГорЖилКомплекс», в сроки, императивно установленные ЖК РФ, передана не была.

ООО УК «ГорЖилКомплекс» предъявил в Арбитражный суд Кировской области иск

к предыдущей управляющей организации - ООО «УЭМ КЧУС», - с требованиями обязать ответчика передать истцу управленческую, техническую и иную, связанную с управлением многоквартирным домом, документацию.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 14 марта 2013 года по делу № 1181/2013 в удовлетворении исковых требований ООО УК «ГорЖилКомплекс» к ООО «УЭМ КЧУС» было отказано в полном объеме.

Данное решение было обжаловано ООО УК «ГорЖилКомплекс» в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 09 июля 2013 года по делу № А28-1181/2013 апелляционная жалоба ООО УК «ГорЖилКомплекс» удовлетворена, решение арбитражного суда первой инстанции отменено, по делу принят новый судебный акт - присудить к исполнению обязанности в натуре: обязать ответчика ООО «Управление электромеханизации - Кирово-Чепецкое управление строительства» (ООО «УЭМ-КЧУС») передать истцу ООО УК «ГорЖилКомплекс» управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № 15 по ул. Парковая Нововятского района г. Кирова документацию в заявленном составе.

Данным судебным актом, вступившим в законную силу немедленно, суд апелляционной инстанции признал легитимность выбора собственниками новой управляющей организации и обязанность предыдущей управляющей организации осуществить передачу документации по дому.

Таким образом, требования пункта 9 «Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями», утв. Постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124, были выполнены - суд принял решение о законности деятельности ООО УК «ГорЖилКомплекс» в качестве лица, осуществляющего управление многоквартирным домом № 15 по ул. Парковая Нововятского района г. Кирова.

На основании вышеуказанного решения суда ООО УК «ГорЖилКомплекс» повторно обратилось с заявками для заключения договоров на поставку энергоресурсов (тепла, воды, электроэнергии), в том числе и в МУП «Нововятский «Водоканал».

Письмом от 26.08.2013 года № 823 директор МУП «Нововятский «Водоканал» <...> сообщил, что в адрес МУП «Нововятский «Водоканал» от ООО «УЭМ-КЧУС» поступило заявление от 23.08.2013 г. № 358 с просьбой не расторгать договор № 08/12/1.54 на отпуск питьевой воды в связи с подачей заявления ООО «УЭМ-КЧУС» об отсрочке исполнения решения суда в Арбитражный суд Кировской области.

Между тем, такое заявление ООО «УЭМ-КЧУС» действительно подавало в Арбитражный суд Кировской области 30 июля 2013 года.

Определением Арбитражного суда Кировской области от 02 августа 2013 г. данное заявление было оставлено без движения, а Определением от 20 августа 2013 года возвращено без рассмотрения.

ООО «УЭМ-КЧУС» сознательно дезинформировало МУП «Нововятский «Водоканал»,

сообщая о подаче заявления об отсрочке исполнения решения суда 23 августа 2013 года, уже после его возвращения без рассмотрения 20 августа 2013.

В результате этого у законной управляющей организации - ООО УК «ГорЖилКомплекс» возникают проблемы с предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, так как нам отказывают в заключении договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, а также договора на вывоз ТБО.

В настоящее время, на основании вышеуказанного решения суда, ООО УК «ГорЖилКомплекс» заключен договор с ОАО «Кировская теплоснабжающая компания» на поставку горячего водоснабжения», с ОАО «Кировэнергосбыт» договор находится в стадии заключения (для заключения требуются показания общедомовых приборов учета электроэнергии, доступ к которым затруднен - препятствует ООО «УЭМ КЧУС»), в ООО «ЭК НЛПК» - представлены заказным письмом исчерпывающий пакет документов. Ответа пока нет.

В рассматриваемом случае оба хозяйствующих субъекта ООО УК «ГорЖилКомплекс» и ООО «УЭМ КЧУС» являются конкурентами в географических границах города Кирова.

При условии наличия конкурентных отношений, не допускается недобросовестная конкуренция (ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции»).

В соответствии с п. 9 ст. 4 вышеуказанного закона, недобросовестной конкуренцией признаются 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.

Таким образом, действия (бездействие) ООО «УЭМ КЧУС», препятствующие в осуществлении деятельности вновь выбранной управляющей организации ООО УК «ГорЖилКомплекс» путем отказа в передаче управленческой, технической и иной, связанной с управлением домом <...> по ул. <...> Нововятского района г. Кирова документации, нарушают действующее законодательство, обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение необоснованных преимуществ, могут причинить убытки Заявителю и нанести ущерб его деловой репутации.

Учитывая то, что в действиях ООО «УЭМ КЧУС» содержатся признаки нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции», в отношении вышеуказанного хозяйствующего субъекта было возбуждено производство по делу.

Рассмотрение дела откладывалось и по ходатайству Ответчика приостанавливалось до принятия судом кассационной инстанции решения по делу № А28-1181/2013, так как оно имеет значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

05.12.2013 в Кировское УФАС России поступило обращение Заявителя – ООО УК «Городской Жилищный Комплекс» с просьбой возобновить рассмотрение дела. К заявлению приложены следующие документы: копия определения ВАС Волго-Вятского округа по делу № А28-1181/2013 от 19 ноября 2013 года, копия акта проверки Госжилинспекции от 18.11.2013 года и копия предписания от 18.11.2013 года.

С учетом представленных документов производство по делу было возобновлено.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения дела (согласно уведомлению о вручении почтового отправления определение о возобновлении производства по делу получено 16.12.2013 года), своего представителя на заседание Комиссии не направил, ходатайств не заявлял. Комиссия решила рассмотреть дело в отсутствие представителя Ответчика.

На заседании Комиссии стороны пояснили следующее:

Представитель Заявителя по доверенности требования поддержал, дополнительно пояснив следующее:

У нас заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, но фактически мы не можем приступить к работе, так как ООО «УЭМ-КЧУС» препятствует в доступе к теплоузелу, электроузелу и др.

Кроме того, что всеми способами наносится ущерб деловой репутации, распространяются ложные сведения, вводятся в заблуждение ресурсоснабжающие организации, нам причинен и материальный ущерб. В течение месяца ООО «УЭМ-КЧУС» должно было передать всю необходимую документацию, а мы должны были приступить к функциям по управлению домом. На собрании была принята ставка тариф на содержание и управление в размере 10руб. 99коп. с квадратного метра. Площадь дома 7194 квадратных метров, это <...> руб. 06коп. в месяц. За 11 месяцев такие убытки составили 869682руб. 66коп. Это те деньги, которые наша компания должна была получить за обслуживание, содержание и управление данным домом, которые должны были пойти на содержание персонала, накладные расходы, уплату налогов, рентабельность. Эти деньги мы не получили, их в настоящее время получает иная компания, которая утратила свой статус.

Представители Ответчика по доверенности на заседаниях Комиссии 17 октября и 25 октября 2013 года факт нарушения не признали, пояснив следующее <.....>.:

Изучив имеющиеся документы, и выслушав всех лиц, участвующих в деле, Комиссия установила, что в действиях (бездействии) ООО «УЭМ-КЧУС» содержится факт нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Выводы Комиссии основаны на следующем:

Оба хозяйствующих субъекта - ООО УК «Городской Жилищный Комплекс» (Заявитель) и ООО «УЭМ-КЧУС» (Ответчик), согласно Выпискам из ЕГРЮЛ,

работают на рынке управления эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД 70.32.1) в географических границах города Кирова, т.е. являются конкурентами.

Предметом спора между конкурирующими хозяйствующими субъектами явилось управление многоквартирным домом № 15 по ул. Парковая Нововятского района г. Кирова: 2011 год постройки, десятиэтажный, количество квартир 140, общая площадь квартир здания 7194,7 кв.м (технический паспорт составлен на 13 сентября 2011 года).

В соответствии со статьёй 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе и выбор способа управления многоквартирным домом.

Как следует из материалов дела, с 01.02.2012 года на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 15 по ул. Парковая Нововятского района г. Кирова, дом находился на управлении в управляющей компании ООО «УЭМ-КЧУС».

30 сентября 2012 года <.....> инициировала проведение общего собрания в форме заочного голосования собственников жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Парковая, дом 15.

Как следует из протокола общего собрания, жильцами дома принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «УЭМ-КЧУС» с 01.10.2012 и о заключении договора управления с ООО УК «ГорЖилКомплекс» (в голосовании приняли участие 62,1% собственников).

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме.

19 ноября 2012 года Заявитель направил Ответчику письмо, в котором сообщил о выборе собственниками жилого многоквартирного дома № <...> по ул. <...> Нововятского района г. Кирова новой управляющей компании - ООО УК «ГорЖилКомплекс», в связи с чем, заявил требование о передаче документации на многоквартирный дом и приложил копию протокола общего собрания. Данное письмо было получено ответчиком.

Аналогичные требования содержались также в письме от 3 декабря 2012 года.

Письмом от 17 декабря 2012 года Ответчик отказал Заявителю предоставить соответствующие документы, указав на то, что договор управления, заключенный с ним, не расторгнут в установленном законом порядке. Так как Заявитель в отсутствие необходимой документации не мог приступить к выполнению своих обязанностей по управлению жилым домом, он вынужден был обратиться в Арбитражный суд Кировской области с иском к предыдущей управляющей организации - ООО «УЭМ КЧУС» обязать последнюю передать ему

управленческую, техническую и иную, связанную с управлением многоквартирным домом, документацию.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 14 марта 2013 года по делу № 1181/2013 в удовлетворении исковых требований ООО УК «ГорЖилКомплекс» к ООО «УЭМ КЧУС» было отказано в полном объеме.

Данное решение было обжаловано ООО УК «ГорЖилКомплекс» в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 09 июля 2013 года по делу № А28-1181/2013 апелляционная жалоба ООО УК «ГорЖилКомплекс» удовлетворена, решение арбитражного суда первой инстанции отменено, по делу принят новый судебный акт - присудить к исполнению обязанности в натуре: обязать ответчика ООО «Управление электромеханизации - Кирово-Чепецкое управление строительства» (ООО «УЭМ-КЧУС») передать истцу ООО УК «ГорЖилКомплекс» управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № <...> по ул. <...> Нововятского района г.Кирова документацию в заявленном составе.

Данным судебным актом, вступившим в законную силу немедленно, суд апелляционной инстанции признал легитимность выбора собственниками новой управляющей организации и обязанность предыдущей управляющей организации осуществить передачу документации по дому.

При этом суд в своем Постановлении указал на следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или изменённым.

Порядок расторжения или отказа от договора управления многоквартирным домом, в договорах, заключённых с ООО «Управление энергомеханизации - Кирово-Чепецкое управление строительства», не регламентирован.

В соответствии с частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Частью 8.2 указанной статьи предусмотрено, 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.

Исходя из правовой позиции, высказанной Высшим арбитражным судом Российской Федерации в постановлении от 22 ноября 2011 года № 7677/11, следует, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от договора с управляющей организацией не только расторгнув договор в судебном порядке и не только в случае подтверждения нарушений со стороны

управляющей организации.

В данном случае собственниками жилых помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе иной управляющей организации и расторжении (фактическом отказе) договора, заключенного с ответчиком.

Данное волеизъявление собственников было доведено до сведения ответчика, не учитывать его ООО "Управление энергомеханизации - Кирово-Чепецкое управление строительства" не может.

Это волеизъявление не меняется от того, через кого оно будет доведено до управляющей организации: от самих собственников, от новой управляющей организации или от третьей организации.

69 собственников, как это следует из представленных документов, заключили с ООО УК «Городской жилищный комплекс» договоры управления.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Действия ООО «УЭМ-КЧУС» противоречат действующему законодательству и нарушают права собственников по управлению домом.

В связи с этим требования ООО «ГорЖилКомплекс» об обязанности ответчика передать ему техническую документацию, перечень которой приведён в исковом заявлении (за исключением тех документов, от представления которых истец отказался), подлежат удовлетворению.

На основании вышеуказанного решения суда ООО УК «ГорЖилКомплекс» повторно обратилось с заявками для заключения договоров на поставку энергоресурсов (тепла, воды, электроэнергии), в том числе и в МУП «Нововятский «Водоканал».

Письмом от 26.08.2013 года № 823 директор МУП «Нововятский «Водоканал» <.....> сообщил, что в адрес МУП «Нововятский «Водоканал» от ООО «УЭМ-КЧУС» поступило заявление от 23.08.2013 г. № 358 с просьбой не расторгать договор № 08/12/1.54 на отпуск питьевой воды в связи с подачей заявления ООО «УЭМ-КЧУС» об отсрочке исполнения решения суда в Арбитражный суд Кировской области.

Между тем, такое заявление ООО «УЭМ-КЧУС» действительно подавало в Арбитражный суд Кировской области 30 июля 2013 года.



Определением Арбитражного суда Кировской области от 02 августа 2013 г. данное заявление было оставлено без движения, а Определением от 20 августа 2013 года возвращено без рассмотрения.

Таким образом, ООО «УЭМ-КЧУС» предоставило МУП «Нововятский «Водоканал» недостоверную информацию, сообщая о подаче заявления об отсрочке исполнения решения суда 23 августа 2013 года, уже после его возвращения без рассмотрения 20 августа 2013.

В результате этого у законной управляющей организации - ООО УК «ГорЖилКомплекс» возникли проблемы с предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, так как им отказывали в заключении договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, а также договора на вывоз ТБО.

Даже обжалование ООО «УЭМ-КЧУС» Постановления апелляционной инстанции свидетельствует о затягивании решения вопроса о передаче ООО УК «ГорЖилКомплекс» управленческой, технической и иной, связанную с управлением домом № 15 по ул. Парковая Нововятского района г. Кирова документации, так как в судебном заседании представитель ООО «УЭМ-КЧУС» доводы жалобы не поддержала и заявила ходатайство об отказе от кассационной жалобы.

Кроме того, до принятия антимонопольным органом решения по данному делу, Государственной жилищной инспекцией в порядке рассмотрения обращения физического лица проведена внеплановая проверка с целью установления фактов правомерности принятия на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу г. Киров, Нововятский район, ул. <...>, <...> решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ. Ответ заявителю дан письмом за № 6671-64-112/Р-2575/п от 27.11.2013 года.

В результате данной проверки установлено, что полномочия собраний собственников по выбору Управляющей компании ООО «УЭМ-КЧУС», состоявшихся 31.01.2012, 19.03.2012 и 05.10.2013 г. (оформлено протоколом общего собрания собственников от 15.10.2013), не подтверждены, поскольку в голосованиях принимали участие собственники, обладающие менее 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений многоквартирного дома, т.е. кворум собраний не подтвержден.

Кроме того, не подтверждено соблюдение процедуры проведения собраний, состоявшихся 31.01.2012 года и 19.03.2012 года, предусмотренной Жилищным Кодексом РФ.

Таким образом, отказ Ответчика в предоставлении вновь избранной управляющей компании управленческой, технической и иной, связанной с управлением домом № <...> по ул. <...> Нововятского района г. Кирова документации причинили убытки и нанесли (или могли нанести) ущерб деловой репутации Заявителя.

Применительно к основным понятиям Закона 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. При этом товарный рынок – это сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности потребитель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

При условии наличия конкурентных отношений, не допускается недобросовестная конкуренция (ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции»).

В соответствии с п. 9 ст. 4 вышеуказанного закона недобросовестной конкуренцией признаются 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.

При рассмотрении дела о недобросовестной конкуренции антимонопольным органом оценивались признаки, одновременное наличие которых позволило бы считать действия юридического лица недобросовестной конкуренцией, а именно:

*- наличие конкурентных отношений;*

Осуществление хозяйствующими субъектами своей предпринимательской деятельности на одном товарном рынке – управление эксплуатацией жилого фонда. В данном случае этот факт подтверждается документами и не отрицается сторонами по делу.

ООО УК «Городской Жилищный Комплекс» зарегистрировано 09 декабря 2008 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица. Основным видом деятельности данного Общества, согласно Выписке из ЕГРЮЛ, является управление эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД 70.32.1).

29 декабря 2009 года была осуществлена регистрация юридического лица ООО «УЭМ-КЧУС». Основным видом деятельности данного Общества, согласно Выписке из ЕГРЮЛ, является производство общестроительных работ по возведению зданий, а дополнительным - управление эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД 70.32.1).

Таким образом, сфера деятельности хозяйствующих субъектов одна, т.е. общества являются конкурентами в географических границах города Кирова.

*- действия юридического лица причинили или могли причинить убытки конкурентам либо нанесли или могли нанести вред их деловой репутации;*

При этом Закон о защите конкуренции не освобождает от ответственности юридическое лицо, если его действия могли нанести тот или иной ущерб конкуренту, но по причинам, абсолютно от него не зависящим, не сказались отрицательно на его состоянии дел.

На протяжении почти года Заявитель принимал все возможные меры урегулировать ситуацию, связанную с отказом Ответчика передать управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № 15 по улице Парковая Нововятского района города Кирова документацию. Так как документация не была передана в установленные сроки Заявитель считает, что ООО «УЭМ-КЧУС» причинило ему за период с 01.11.2012 по 30.09.2013 года убытки в следующем размере:

<...> руб. (тариф на содержание и управление с 1 кв.метра в месяц) x 7194 кв.м (площадь дома) = <...> руб. в месяц)

<...> руб. (убытки за 1 календарный месяц) x 11 мес. = <...> руб. (общая сумма убытка).

Это те деньги, которые Заявитель должен был получить за обслуживание, содержание и управление данным домом, которые должны были пойти на содержание персонала, накладные расходы, уплату налогов, рентабельность. Эти деньги получает иная компания, которая утратила свой статус, как управляющая организация.

Кроме того, Ответчик, по мнению заявителя, нанес ему ущерб деловой репутации, введя в заблуждение ресурсоснабжающие организации относительно лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

*- своими действиями юридическое лицо нарушило соответствующие нормы российского законодательства, сложившиеся обычаи делового оборота, требования добросовестности, разумности и справедливости;*

Если юридическое лицо осуществляет предпринимательскую деятельность строго в рамках закона, отсутствуют основания для поднятия вопроса о наличии недобросовестной конкуренции в его действиях.

Как указано выше, в данном случае действиями ответчика нарушен Жилищный кодекс РФ и арбитражным судом установлено, что действия ООО «УЭМ-КЧУС» противоречат действующему законодательству и нарушают права собственников по управлению домом.

Кроме того, нарушена часть 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Следует учесть и тот факт, что как установлено Государственной жилищной инспекцией в ходе внеплановой проверки с целью установления фактов правомерности принятия на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу г. Киров, Нововятский район, ул. Парковая, 15 решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей

организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ, правомочия собраний собственников по выбору Управляющей компании ООО «УЭМ-КЧУС», состоявшихся 31.01.2012, 19.03.2012, не подтверждены, поскольку в голосованиях принимали участие собственники, обладающие мене 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений многоквартирного дома, т.е. кворум собраний не подтвержден.

Таким образом, неправомерными являются не только действия ООО «УЭМ-КЧУС» относительно вновь выбранной управляющей компании, но не считаются легитимными выборы самого ООО «УЭМ-КЧУС», как управляющей организации.

Согласно ст. 5 ГК РФ обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе. При этом обычаи делового оборота применяются, если не противоречат положениям действующего законодательства или договору.

Термины «добропорядочность», «разумность», «справедливость» действующим законодательством не определены, в связи с чем, применяются в соответствии с их общим значением в русском языке. Термин «добропорядочный» толкуется как приличный, достойный одобрения, порядочный, а термин «порядочный» в свою очередь, как «честный и соответствующий принятым правилам поведения». Категории «разумность» и «справедливость» отражают различные моральные принципы, распространяющиеся и на предпринимательскую деятельность.

Ни обычаи делового оборота, ни требования добропорядочности, разумности и справедливости не допускают препятствовать в осуществлении законной деятельности другому хозяйствующему субъекту – конкуренту, причиняя ему убытки своими неправомерными действиями.

*- конечным итогом действий юридического лица должно являться получение преимущества, занятие более выгодного положения на соответствующем товарном рынке по отношению к конкуренту;*

Цель любой предпринимательской деятельности - систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнении работ или оказании услуг. В условиях конкуренции это возможно лишь при наличии качеств, дающих предпринимателю перевес над своими конкурентами – это лучшая организация предпринимательской деятельности, предвидение спроса на те, или иные товары, меньшие издержки и цены, лучшее качество продукции, что является законными средствами получения обоснованных преимуществ. Действия же направленные на получение необоснованных (незаконных) преимуществ, могут быть признаны недобросовестной конкуренцией.

Таким образом, если хозяйствующий субъект - один из конкурентов, препятствует осуществлению законной деятельности другому хозяйствующему субъекту путем отказа в предоставлении всей необходимой документации для осуществления управления многоквартирным домом, то такие действия создают ему необоснованные преимущества в предпринимательской деятельности, в том числе в виде получения дохода, что является недобросовестной конкуренцией.

Об этом свидетельствует и тот факт, что при обращении ООО УК «ГорЖилКомплекс» в суд с требованием обязать ООО «УЭМ-КЧУС» передать истцу управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № <...> по улице <...> Нововятского района города Кирова документацию, заявитель предоставил обоснование по каждому истребуемому документу:

- технический паспорт здания, в форме предусмотренной действующим законодательством о техническом учёте и технической инвентаризации объектов капитального строительства;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка; удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра,
- выписку из реестра; содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом,
- проектную документацию на многоквартирный дом (в том - проектную документацию на многоквартирный дом (в том числе чертежи и схемы внутридомовых инженерных коммуникаций), при отсутствии ее в натуре получить указанную документацию в проектной, архивной или иной организации, в том числе в органах местного самоуправления (Управлении архитектуры и градостроительства) и передать,
- паспорта на инженерное, электрическое и санитарно-техническое оборудование, имеющееся в данном доме, для которого предусмотрено наличие и ведение паспорта,
- отчёты о выполненных работах и оказанных услугах за 2012 г с полной расшифровкой собранных с собственников и нанимателей квартир денежных средств и их расходования, отдельно за жилищные (содержание и ремонт) и коммунальные услуги;
- акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту за 2012г, - акты периодических осмотров и подготовки дома к сезонной эксплуатации 2012г.;
- реестр показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартирах по состоянию на 01.02.2013, с копиями актов ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию и их опломбировки;
- учётно-регистрационную документацию: карточки регистрации по форме № 9, поквартирные карточки по форме № 10, реестр граждан, имеющих право на меры социальной защиты (льготы) с копиями документов на льготы.

При этом судом отмечено, что Ответчик никаких возражений, касающихся необоснованности требования о передаче вышеуказанных документов, не представил.

Согласно положениям статьи 10.bis Конвенции по охране промышленной собственности (Париж, 20.03.1883) актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в

промышленных и торговых делах. Таким образом, актом недобросовестной конкуренции могут быть признаны различные действия противоправного характера.

А в силу требований статьи 14 Закона N 135-ФЗ установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Таким образом, в рассматриваемом случае содержатся все признаки, характеризующие действия ответчика ООО «УЭМ-КЧУС», как недобросовестную конкуренцию: при наличии конкурентных отношений, рассматриваемые действия хозяйствующего субъекта направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат действующему законодательству и причинили (или могут) причинить убытки другому хозяйствующему субъекту – конкуренту ООО УК «ГорЖилКомплекс» либо нанести вред его деловой репутации.

Нарушение антимонопольного законодательства произошло по вине ООО «УЭМ-КЧУС».

Учитывая изложенное, Комиссия считает необходимым выдать ООО «УЭМ-КЧУС» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч. 1 ст. 14.33 КоАП РФ 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 статьёй 4, частью 1 статьи 14, статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать, что **Общество с ограниченной ответственностью «Управление энергомеханизации – Кирово-Чепецкое управление строительства»** (ООО «УЭМ-КЧУС»), не передавая вновь избранной управляющей организации ООО УК «ГорЖилКомплекс» управленческую, техническую и иную, связанную с управлением домом № <...> по улице <...> Нововятского района города Кирова документацию, совершает акт недобросовестной конкуренции, что является нарушением ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.06 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «УЭМ-КЧУС» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Кировского УФАС России для возбуждения административного производства.

**Председатель Комиссии**

<.....>

**Члены Комиссии**

<.....>

<.....>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ в трехмесячный срок.