

## РЕШЕНИЕ

28 августа 2015 года

город Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 20 августа 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено 28 августа 2015 года.

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

Сешенов А.А. руководитель Липецкого УФАС России;

Члены Комиссии:

Шелестенко Д.А. начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции Липецкого УФАС России,

Дубовская И.Г., специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции Липецкого УФАС России,

рассмотрев дело № 119 по признакам нарушения ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН: 110482012458) ч. 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в действиях по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 28 по ул. Советская г. Липецка в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации,

в присутствии: <...> представителя ООО «Обслуживающая компания «ГУК» по доверенности, <...> директора ООО «ТСЖ БИСТ»,

## УСТАНОВИЛА:

В Липецкое УФАС России поступило заявление от общества с ограниченной ответственностью «Обслуживающая компания «ГУК» о том, что ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН: 110482012458) (далее – общество, управляющая компания) нарушило ФЗ «О защите конкуренции», а именно в нарушение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2015 № 491) не передает техническую документацию на многоквартирный дом 28 по ул. Советская г. Липецка (далее МКД № 28).

В соответствии с протоколом № 15 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 28 по ул. Советская г. Липецка собственниками было принято решение выбрать в качестве управляющей организации общество с ограниченной ответственностью «Обслуживающая компания «ГУК». В связи с этим было принято решение расторгнуть договор управления домом с ООО «ТСЖ БИСТ».

Указанный протокол 02.07.2015 г. был вручен руководителю ООО «ТСЖ БИСТ».

Однако передача указанной документации связанной с управлением домом не состоялась.

В соответствии с ч. 3 ст. 154 ЖК РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Согласно ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7.1 настоящей статьи и ст. 171 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с ч. 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу п. 10 ст. 162 ЖК РФ 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. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в Правилах содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правил). Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил). Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением домом, установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Таким образом, исходя из представленных в Липецкое УФАС России документов, ООО «ТСЖ БИСТ» осуществляет свою деятельность с нарушением Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ «О защите 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.

Если исходить из определения недобросовестной конкуренции, действия, которые являются нарушением конкурентной борьбы, прежде всего, имеют четкую направленность на приобретение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

В данном случае действия ООО «ТСЖ БИСТ» по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 28 обществу с ограниченной ответственностью «Обслуживающая компания» «ГУК» направлены на получение конкурентных преимуществ, сохранение и укрепление своего положения на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, противоречит законодательству и может причинить убытки конкуренту.

Под убытками, с точки зрения ст. 15 ГК РФ, подразумевается не только реальный ущерб, но и упущенная выгода.

ООО «ТСЖ БИСТ», уклоняясь от передачи технической и иной документации на МКД № 28, создает тем самым препятствия для осуществления в полном объеме новой

выбранной управляющей организации функций по управлению МКД. Невозможность ООО «Обслуживающая компания» «ГУК» в полной мере обеспечить выполнение всех мероприятий, связанных с управлением домом, может послужить основанием, в том числе, к расторжению с ней договора управления МКД, то есть потере потребителей, которые могут перейти к конкуренту (ООО «ТСЖ БИСТ»).

Действия ООО «ТСЖ БИСТ» с учётом наличия конкуренции на товарном рынке, привели к ограничению конкуренции на рынке управления недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32), что создало возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара (услуг) на рынке, на котором осуществляет свою деятельность общество, путём получения преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Действия, совершенные обществом, подпадают под действие ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой не допускается недобросовестная конкуренция. Данная норма так же согласуется со статьей 10- bis Парижской конвенции, в которой указывается, что актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Приказом Липецкого УФАС России № 288 от 07.08.2015 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО «ТСЖ БИСТ». Определением о назначении дела № 119 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 07.08.2015 назначена дата рассмотрения дела на 20 августа 2015 на 12 часов 00 минут.

20 августа 2015 на рассмотрении дела № 119 представитель ООО «ТСЖ БИСТ» пояснил, что техническая и иная документация, связанная с управлением МКД 28 по ул. Советская г. Липецка, не передавалась и к моменту рассмотрения дела также не передана в связи с тем, что возникли сомнения в подлинности представленного протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 28 по ул. Советская г. Липецка.

После исследования доказательств по делу, изложения позиции по делу, председатель Комиссии объявил об окончании рассмотрения дела.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать наличие нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН:

110482012458), как акт недобросовестной конкуренции выразившееся в получении преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности путем уклонения от передачи технической и иной документации на МКД № 28 по ул. Советская г. Липецка в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, что привело к ограничению конкуренции.

2. Выдать ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН: 110482012458) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Липецкого УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в установленном законом порядке.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 119

28 августа 2015 года

город Липецк

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

Сешенов А.А. руководитель Липецкого УФАС России;

Члены Комиссии:

Шелестенко Д.А. начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции Липецкого УФАС России,

Дубовская И.Г., специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной

конкуренции Липецкого УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от «28» августа 2015 г. по делу № 119 о нарушении ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН: 110482012458) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в действиях по уклонению от передачи технической и иной документации на МКД № 28 по ул. Советская г. Липецка в нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, что привело к ограничению конкуренции,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

**ООО «ТСЖ БИСТ» (398059, г. Липецк, пл. Коммунальная, д. 9, ИНН: 4826074317 ОГРН: 110482012458) в десятидневный срок с момента получения данного предписания прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», любым не запрещенным законом способом.**

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.