

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**  
**О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ**  
**ПО ДЕЛУ № АП4-1/18 ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

14 марта 2018 года

г. Тамбов

Заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее – Тамбовское УФАС России) Мазаева С.В., рассмотрев протокол и материалы дела об административном правонарушении № АП4-1/18 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ЖилТехСервис» (далее – ООО «ЖилТехСервис»), (ОГРН 1066829053752, ИНН 6829027164, адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Магистральная, д. 29А) по части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

**У С Т А Н О В И Л А:**

Комиссией Тамбовского УФАС России по делу № А4-9/17 вынесено решение от 29.12.2017, согласно которому действия ООО «ЖилТехСервис» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова и иных, связанных с управлением данным домом документов, в ООО «Жилой Тамбов» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома актом недобросовестной конкуренции в соответствии со статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из материалов дела о нарушения антимонопольного законодательства, между собственниками помещений МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова и ООО «ЖилТехСервис» был заключен договор управления многоквартирным домом от 01.09.2012 № 125. В соответствии с п. 9.1 договора, срок его действия – один год. Заявление одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока действия предоставляется второй стороне за 30 дней до прекращения срока его действия.

В соответствии с п. 9.3 указанного договора в случае расторжения договора, Управляющая организация за 3 дня до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию и иные, связанные с управлением таким домом документы, уполномоченному представителю Собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

11.07.2017 собственники помещений многоквартирного дома № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова на общем собрании приняли решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «ЖилТехСервис» с 31.07.2017 и о выборе в качестве управляющей компании ООО «Жилой Тамбов».

18.07.2017 председатель Совета МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова <...> направила уведомление ООО «ЖилТехСервис» о принятом решении о заключении договора управления с вновь избранной управляющей организацией ООО «Жилой Тамбов». Указанное письмо получено ООО «ЖилТехСервис» 19.07.2017 согласно отметке о входящей корреспонденции.

Письмом исх. от 20.07.2017 № 3 ООО «Жилой Тамбов» уведомило ООО «ЖилТехСервис» о необходимости передать техническую и иную документацию в отношении МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова в полном объеме. Указанное письмо получено ООО «ЖилТехСервис» 20.07.2017 согласно отметке о входящей корреспонденции.

31.07.2017 между собственниками помещений МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова в лице председателя Совета

МКД <...> и ООО «Жилой Тамбов» заключен договор управления многоквартирным домом № 1.

Заявителем представлено письмо ООО «ЖилТехСервис» исх. от 28.07.2017 № 2359, которым общество проинформировало ООО «Жилой Тамбов», что считает протокол общего собрания собственников помещений МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева от 11.07.2017 составленным с нарушением жилищного законодательства; не согласно с расторжением договора управления от 01.09.2012 № 125 и намерено продолжать поставку жилищных и коммунальных услуг и осуществление технического обслуживания дома, а также выпуск единых платежных документов для жителей указанного МКД.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный Кодекс, ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) (статья 44.1 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного Кодекса 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.

Из пункта 9 статьи 161 Жилищного Кодекса следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7677/11 от 22 ноября 2011 г. сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу, ни Гражданскому кодексу не противоречит.

Таким образом, из приведенных норм следует, что выбор новой управляющей организации, а, соответственно, наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом (МКД) и иных документов, связанных с управлением этим домом, при смене управляющей организации определен в разделе V Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

В случае принятия общим собранием собственников МКД решения о смене способа управления, истечения срока договора управления МКД или досрочного расторжения такого договора уполномоченное общим собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей МКД, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование вновь выбранной управляющей организации, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении общего собрания.

Организация, ранее управлявшая МКД, и получившая уведомление, направляет вновь выбранной организации, в случае непосредственного управления указанному в уведомлении собственнику, сообщение о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов.

Передача документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Передача технической документации должна быть осуществлена не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ, за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Согласно положениям части 10 статьи 162 Жилищного кодекса, 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, названному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (ООО «ЖилТехСервис»), а с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «Жилой Тамбов»).

В силу [части 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 измененным.

Выбрав новую управляющую организацию (протокол от 11.07.2017), собственники уведомили ООО «ЖилТехСервис» 19.07.2017 о своем волеизъявлении, направленном на отказ от исполнения договорных обязательств. Данное обстоятельство влечет за собой правовые последствия, выражающиеся в прекращении договорных отношений, связанных с управлением многоквартирным домом № 59 А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова с последующей передачей всей технической и иной документации.

Следовательно, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «Жилой Тамбов» не позднее 19.08.2017.

Кроме того, срок действия договора управления многоквартирным домом от 01.09.2012 № 125 истек **01.09.2017**.

Однако ООО «ЖилТехСервис» не передало техническую документацию на многоквартирный дом в ООО «Жилой Тамбов» либо одному из собственников. ООО «Жилой Тамбов» до настоящего времени не имеет возможности приступить к исполнению договорных обязательств.

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции Тамбовским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в городе Тамбове в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В силу пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, по делам, возбужденным по признакам нарушения статей 14.1 - 14.8 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы: определение временного интервала исследования товарного рынка, определение продуктовых границ товарного рынка, определение географических границ товарного рынка, определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующим субъектом, которому указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред его деловой репутации.

Временной интервал исследования рынка оказания услуг по управлению многоквартирными домами в городе Тамбове определен как 2016 год.

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 КДЕС Ред. 2, утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст группировка 68.32 включает управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32).

Предметом договоров, заключенных управляющими организациями с собственниками помещений в многоквартирном доме, являются услуги по управлению многоквартирным домом.

Таким образом, продуктовые границы рынка - услуги по управлению многоквартирными домами.

Географические границы рынка – город Тамбов.

На рассматриваемом рынке в городе Тамбове, согласно информации официального сайта Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области: <http://ugin.tmbreg.ru>, осуществляют деятельность порядка 20 управляющих организаций, в том числе, ООО «ЖТС», ООО «Жилой Тамбов», ООО «ЖК ТИС», ООО «УК ТИС», ООО «ЖЭК-20», ООО Тамбовский Коммунальный Стандарт», ООО «Пилот Сервис», ООО «КомСервисПлюс», ООО «Вектор», ООО «Управдом 68», ООО «УК «Содружество» и др.

Тамбовским УФАС России установлено, что ООО «Жилой Тамбов» (ОГРН 1176820004382, ИНН 6829131623, адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Шлихтера, 3, стр. 2) и ООО «ЖилТехСервис» (ИНН 6829027164, адрес: г. Тамбов, ул. Магистральная, 29А) являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в городе Тамбове, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход. Так, в качестве основного вида деятельности, согласно выписок из ЕГРЮЛ, общества осуществляют управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32). Согласно информации официального сайта Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области: <http://ugin.tmbreg.ru> Общества имеют лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: ООО «ЖилТехСервис» - № 068000003 от 27.04.2015, ООО «Жилой Тамбов» - № 068000090 от 07.07.2017.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции недобросовестной конкуренцией являются 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.

В рассматриваемых действиях ООО «ЖТС» имеются все признаки недобросовестной конкуренции, перечисленные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, а именно:

- действия направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова после получения уведомления о передаче технической и иной документации на многоквартирный дом (20.07.2017) в связи с избранием новой управляющей организации и прекращением договорных отношений (01.09.2017) и продолжения управления данным домом вопреки желанию собственников помещений;

- действия противоречат положениям Жилищного Кодекса РФ, обычаям делового оборота, требованиям

добропорядочности, разумности и справедливости;

- действия причинили или могут причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту - ООО «Жилой Тамбов» в виде неполучения доходов за услуги по управлению многоквартирным домом после заключения договора управления.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен прямой запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.

Факт нарушения ООО «ЖилТехСервис» статьи 14.8 Закона о защите конкуренции установлен в решении Комиссии Тамбовского УФАС России № А4-9/17 от 29.12.2017.

В соответствии со статьей 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение антимонопольного законодательства коммерческие организации и их должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ установлена административная ответственность за недобросовестную конкуренцию.

правонарушение влечет наложение административного штрафа на юридических лиц — от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Таким образом, ООО «ЖилТехСервис» совершило административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ.

Время совершения административного правонарушения: с 19.08.2017 по настоящее время.

Место совершения административного правонарушения: г. Тамбов.

Уведомлением исх. от 29.01.2018 № 58-4-07/313 законный представитель ООО «ЖилТехСервис» вызван на составление и подписание протокола об административном правонарушении на 28 февраля 2018 года, о месте и времени составления протокола общество извещено надлежащим образом (*согласно идентификатору почтовых отправок официального сайта Почты России, уведомление о составлении протокола получено адресатом 09.02.2018*).

28 февраля 2018 года в отношении ООО «ЖилТехСервис» в присутствии представителя ООО «ЖилТехСервис» по доверенности от 16.11.2017 № 17 <...> составлен протокол № АП4-1/18 об административном правонарушении. Копия протокола направлена лицу, в отношении которого он составлен в тот же день.

Определением от 28.02.2018 рассмотрение дела назначено на 14.03.2018, общество извещено надлежащим образом (*согласно идентификатору почтовых отправок официального сайта Почты России, уведомление о составлении протокола получено адресатом 12.03.2018*).

14.03.2018 на рассмотрении дела № АП4-1/18 присутствовал представитель ООО «ЖилТехСервис» по доверенности от 15.11.2017 № 3677 <...>, который сообщил, что документация в отношении МКД № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева г. Тамбова до настоящего времени не передана ООО «Жилой Тамбов». В Арбитражном суде ведется производство по делу № А64-6802/2017 по исковому заявлению ООО «Жилой Тамбов» к ООО «ЖилТехСервис» с требованием передать техническую и иную документацию в отношении рассматриваемого МКД., предусмотренную постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2018 по делу № А64-6802/2017 об удовлетворении исковых требований ООО «Жилой Тамбов» обжаловано ООО «ЖилТехСервис» в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

При решении вопроса о виде и размере административного наказания, учтены характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность не установлено.

Обстоятельством, отягчающим административную ответственность, является продолжение противоправного поведения, несмотря на требование уполномоченных на то лиц прекратить его (п. 1 ч. 1 ст. 14.31 КоАП РФ). ООО «ЖилТехСервис» не исполнило предписание Тамбовского УФАС России от 29.12.2017 о прекращении недобросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами в срок до 15.02.2018, а именно: не передало техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева города Тамбова в ООО «Жилой Тамбов»; не направило в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 59А, корп. 7Б по ул. Рылеева города Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

Объективные обстоятельства, делающие невозможным исполнение установленных законом требований, при рассмотрении дела не установлены.

В соответствии с п. 4 примечания к ст. 14.31 КоАП РФ за совершение административного правонарушения, предусмотренного настоящей статьей [14.33](#) настоящего Кодекса, при отсутствии обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность, административный штраф налагается на юридическое лицо в размере **суммы минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и половины разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за**

**совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения.** При наличии обстоятельств, предусмотренных [пунктами 5 и 6 части 1 статьи 4.2](#) настоящего Кодекса, административный штраф налагается на юридическое лицо в размере суммы минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения. При наличии обстоятельств, смягчающих административную ответственность, за исключением обстоятельств, предусмотренных [пунктами 5 и 6 части 1 статьи 4.2](#) настоящего Кодекса, размер административного штрафа, налагаемого на юридическое лицо, подлежит уменьшению за каждое такое обстоятельство на одну восьмую разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения. При наличии обстоятельств, отягчающих административную ответственность, **размер административного штрафа, налагаемого на юридическое лицо, подлежит увеличению за каждое такое обстоятельство на одну восьмую разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения.**

С учетом изложенного, штраф в отношении ООО «ЖилТехСервис» рассчитан следующим образом (в рублях):  $100\ 000 + (500\ 000 - 100\ 000)/2 + (500\ 000 - 100\ 000)/8 = 350\ 000$  рублей.

Таким образом, размер штрафа, подлежащий применения, составляет 350 000 рублей.

Руководствуясь частью 1 статьи 14.32, статьей 23.48, частью 1 статьи 29.9, статьями 29.7, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

#### **ПО С Т А Н О В И Л А:**

Привлечь ООО «ЖилТехСервис» (ОГРН 1066829053752, ИНН 6829027164, адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Магистральная, д. 29А) к административной ответственности по части 1 статьи 14.33 КоАП РФ – недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат [уголовно наказуемого деяния](#), за исключением случаев, предусмотренных [статьей 14.3](#) и [частью 2](#) ст. 14.33 КоАП РФ, и подвергнуть наказанию в виде наложения административного штрафа в размере 350 000 рублей (триста пятьдесят тысяч рублей).

В соответствии со статьей 32.2 КоАП РФ штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу. Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности, в банк или в иную кредитную организацию. Копию документа, свидетельствующего об оплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшему постановление.

Предлагаю ООО «ЖилТехСервис» в 60-дневный срок представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области документы, подтверждающие оплату штрафа.

Согласно части 5 вышеназванной статьи при отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении тридцати дней срока, указанного в части 1 настоящей статьи, должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному – приставу исполнителю для взыскания суммы административного штрафа в порядке, предусмотренном федеральным законом.

В соответствии со статьей 20.25. КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

#### **Реквизиты счета для перечисления штрафа:**

Реквизиты счета для перечисления штрафа:

УФК по Тамбовской области (Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области)

Банк получателя: отделение Тамбов

ИНН 6831001163 КПП 682901001

Отделение Тамбов г. Тамбов

БИК 046850001

Счет: 40101810000000010005

ОКТМО 68701000

Код дохода бюджетной классификации:

161 1 16 02010 01 6000 140

УИН 16131031900001142178

Назначение платежа – денежные взыскания (штрафы) за нарушение антимонопольного законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках.

Согласно части 1 статьи 30.1 КоАП РФ, постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд по месту рассмотрения дела.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления (часть 1 статьи 30.3 КоАП РФ).

Заместитель руководителя

С.В. Мазаева