

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ
ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

12 октября 2018 года
Петрозаводск

г.

В адрес Карельского УФАС России с письмом Прокуратуры Питкярантского района от 10 июля 2018 года № 1р-2018 (вх. от 12 июля 2018 года № 3319) поступило заявление физического лица (далее – заявитель) от 06 июля 2018 года о фактах недобросовестной конкуренции в действиях ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта».

Указанное нарушение выражено в распространении ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» посредством листовок в доме по адресу: ул. Рудакова, д. 1, г. Питкяранта (далее – МКД) недостоверных сведений относительно компании, планирующей осуществлять управление многоквартирным домом – ООО «Альтернатива» следующего содержания:

«Уважаемые жильцы! В Вашем многоквартирном доме будет проходить голосование по выбору ООО «Альтернатива». Во избежание долгих судебных разбирательств и платежей по **двойным квитанциям** просим всех жителей дома **не участвовать** в голосовании ООО «Альтернатива» и **не заполнять никакие бюллетени. Даже ваш голос «против» может привести к появлению второй квитанции. Будьте бдительны!** С уважением, ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта». Наша компания работает в штатном режиме.».

На основании части 1 статьи 25, части 6 статьи 44 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите

конкуренции»), пункта 3.39. Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом ФАС России от 25 мая 2012 года № 339 (далее – Административный регламент), в ходе рассмотрения заявления направлены соответствующие запросы в адрес ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» от 06 августа 2018 года № 03-15/165/3091, от 02.10.2018 № 03-15/165/3890, ООО «Альтернатива» от 02.10.2018 № 03-15/165/3891.

Запрошенные документы ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» предоставило с письмами от 24 августа 2018 года (вх. от 28 августа 2018 года № 3954) и от 09.10.2018 № 461 (вх. от 10.10.2018 № 4741), ООО «Альтернатива» с письмом от 04 октября 2018 года.

С письменными пояснениями ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» в материалы расследования представлена информация о распространении ООО «Альтернатива» листовок следующего содержания:

1. **«Уважаемые жители дома № 1 по ул. Рудакова!!!** В ваши почтовые ящики были раскинута листовка, в которых Вас вводят в заблуждение, тем что Вам будут выставлены двойные квитанции, в случае если вы проголосуете за ООО «Альтернатива». **Данная листовка является всего лишь попыткой сорвать голосование.** НИКАКИХ ДВОЙНЫХ КВИТАНЦИЙ ВЫСТАВЛЯТЬСЯ НЕ БУДЕТ и в суды на Вас подавать никто не будет.

В соответствии с ч.7, ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая компания обязана приступить к управлению домом **только после внесения изменений в реестр лицензий.** Данные изменения в реестр вносит Жилищная инспекция Республики Карелия (Госкомитет РК по строительному, жилищному и дорожному надзору)

Таким образом, в случае если вы проголосуете за ООО «Альтернатива» к управлению она приступит только после получения официального ответа от жилищной инспекции о возможности управлять Вашим домом.

Также обратите внимание, что в листовке ООО «Народной управляющей компании г. «Питкяранта» указано наименование организации уже без буквы «Г.», т.е. листовка подписана управляющей компанией, которую вы не выбирали на общем собрании.

С уважением, управляющая компания ООО «Альтернатива».

2. **«Уважаемые собственники!** В вашем многоквартирном доме с 28.06.2018 года по 20.07.2018 года проходит заочное общее собрание по выбору управляющей компании ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» в многоквартирном доме № 1 по ул. Рудакова.

Будьте бдительны при заполнении бюллетеней от данной компании!!!

В п.6 и п.7 бюллетеня вы голосуете за тариф по статье «содержание и текущий ремонт». П.6 Тариф составляет **23 руб. 36 коп.** за кв.м. + п.7 тариф **29 руб. 09 коп.** за кв.м.

Таким образом, если вы проголосуете за ООО «Народная управляющая компания «Питкьяранта» и за п.6, и п.7, то ваш тариф составит **52 руб. 45 коп. 3а кв.м.**

ПРИМЕР: если ваша квартира площадью 50 кв.м, то плата по статье «содержание и текущий ремонт» будет составлять 2622 руб. 50 коп.»

По результатам рассмотрения полученных документов, изучения нормативных правовых актов установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно пункту 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции», недобросовестная конкуренция – это любые действия хозяйствующих субъектов, 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 соответствии со ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 статьи 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 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.

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

При этом в части 9 статьи 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Частью 1 статьи 192 ЖК РФ определено, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

На официальном интернет – портале Республики Карелия <http://www.gov.karelia.ru/gov/Power/Inspectorate/House/aparts.html> размещен Реестр лицензий Республики Карелия – 11 сентября 2018 года (в формате *.xlsx Xls 39.8Kb).

Согласно указанному реестру ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» (ОГРН/ИНН: 1161001060032/1005013083) с 26 октября 2016 года имеет лицензию № 008/188/13-12 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Перечень МКД под управлением ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта»:

1) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Пушкина, д. 6 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1972; общая пл. МКД - 3366,67; дата и основания внесения сведений в реестр - 30 мая 2017 года № 188/13-12/РИ/118 от 30 мая 2017 года);

2) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Ленина, д. 19 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1969; общая пл. МКД – 3540,30; дата и основания внесения сведений в реестр - 30 мая 2017 года № 188/13-12/РИ/116 от 30 мая 2017 года);

3) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Победы, д. 10 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1979; общая пл. МКД – 2806,20; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 апреля 2017 года № 188/13-12/РИ/12 от 28 апреля 2017 года);

4) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Победы, д. 4 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1978; общая пл. МКД – 3333,28; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 апреля 2017 года № 188/13-12/РИ/9 от 28 апреля 2017 года);

5) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Ленина, д. 21 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1969; общая пл. МКД – 1924,90; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 апреля 2017 года № 188/13-12/РИ/6 от 28 апреля 2017 года);

6) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Привокзальная, д. 15 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1985; общая пл. МКД – 1587,01; дата и основания внесения сведений в реестр - 18 июля 2017 года № 188/13-

12/РИ/227 от 18 июля 2017 года);

7) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Ленина, д. 23 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1966; общая пл. МКД – 1732,50; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 декабря 2017 года № 188/13-12/РИ/390 от 22 января 2018 года);

8) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Горького, д. 9 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1975; общая пл. МКД – 4460,07; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 декабря 2017 года № 188/13-12/РИ/390 от 22 января 2018 года);

9) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Горького, д. 21 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1971; общая пл. МКД – 2672,20; дата и основания внесения сведений в реестр - 31 июля 2017 года № 188/13-12/РИ/279 от 31 июля 2017 года);

10) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Горького, д. 2 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1959; общая пл. МКД – 390,7; дата и основания внесения сведений в реестр - 19 июня 2017 года № 188/13-12/РИ/166 от 19 июня 2017 года);

11) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Пушкина, д. 4 (лицензия от 26 октября 2016 год № 153; год постройки – 1965; общая пл. МКД – 1502,70; дата и основания внесения сведений в реестр - 19 июня 2017 года № 188/13-12/РИ/166 от 19 июня 2017 года);

12) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Победы, д. 8 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1976; общая пл. МКД – 6153,10; дата и основания внесения сведений в реестр - 19 июня 2017 года № 188/13-12/РИ/166 от 19 июня 2017 года);

13) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Пушкина, д. 5 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1947; общая пл. МКД – 492,9; дата и основания внесения сведений в реестр - 22 сентября 2017 года № 188/13-12/РИ/302 от 22 сентября 2017 года);

14) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Ленина, д. 44 (лицензия от 26 октября 2016 года № 153; год постройки – 1959; общая пл. МКД – 411,8; дата и основания внесения сведений в реестр - 22 сентября 2017 года № 188/13-12/РИ/304 от 22 сентября 2017 года).

В свою очередь ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» в письменных пояснения указало, что по состоянию на 01.09.2018 список домов находящихся в его управлении состоит из 30 домов г. Питкяранта.

В соответствии с реестром лицензий ООО «Альтернатива» (ОГРН/ИНН: 1171001001698/1005013196) с 18 мая 2017 года имеет лицензию № 007/202/13-12 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами.

Перечень МКД под управлением ООО «Альтернатива»:

1) р-н Питкярантский, г. Питкяранта, ул. Победы, д. 6 (лицензия от 18 мая 2017 года № 166; год постройки – 1979; общая пл. МКД - 3 780,00; дата и основания внесения сведений в реестр - 01 августа 2018 года № 202/13-12/ПИ/621 от 21 июля 2018 года).

При этом в своих пояснениях ООО «Альтернатива» указало на следующий перечень домов, находящихся в его управлении: ул. Рудакова, д. 12Б; ул. Победы, д. 1; ул. Ленина, д. 17 (копии решений Государственного комитета Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору о внесении изменений в реестр лицензий Республики Карелия).

ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 03 августа 2018 года (далее выписка из ЕГРЮЛ) зарегистрировано в качестве юридического лица 30 августа 2016 года (ОГРН/ИНН: 1161001060032/1005013083).

Основным видом деятельности ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта», обозначенным в выписке из ЕГРЮЛ, является деятельность, связанная с управлением недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД) ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред.2 68.32).

ООО «Альтернатива» согласно выписке из ЕГРЮЛ по состоянию на 24 сентября 2018 года зарегистрировано в качестве юридического лица 20 февраля 2017 года (ОГРН/ИНН: 1171001001698/1005013196).

Основным видом деятельности ООО «Альтернатива», обозначенным в выписке из ЕГРЮЛ, является деятельность, связанная с управлением недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД) ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред.2 68.32).

ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» и ООО «Альтернатива», претендующие на спорный МКД, являются конкурентами между собой, поскольку осуществляют деятельность на одном товарном рынке, а именно: управление имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Таким образом, в силу пункта 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» и ООО «Альтернатива» являются субъектами-конкурентами на рынке управления недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Из пояснений ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта», предоставленных с письмом от 24 августа 2018 года № 391, следует, что

обществом в период с 26 июня 2018 года по 20 июля 2018 года проводилось общее собрание собственников помещений МКД по ул. Рудакова, д. 1, г. Питкяранта, одним из вопросов повестки дня которого стоял выбор управляющей компании в указанном МКД в заочной форме.

В тот же период ООО «Альтернатива» в отношении того же МКД проводило аналогичное собрание в очно – заочной форме. Исходя из извещения о проведении указанного собрания очная часть состоялась 02 июля 2018 года в 19.00, заочная 02 июля 2018 года в 21.00.

Кроме того, ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» в своих пояснениях по рассматриваемому обращению подтверждает факт распространения листовок.

При этом ООО «Альтернатива» в пояснениях подтвердило тот факт, что в июле 2018 года параллельно проводилось два внеочередных собрания по выбору управляющих компаний ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» и ООО «Альтернатива».

Результаты общего собрания собственников помещений в МКД по выбору управляющей организацией в МКД ООО «Альтернатива» зафиксированы протоколом от 16 июля 2018 года № 1/2018, согласно которому в голосовании приняли участие 34,58% голосов (кворум отсутствует).

ООО «Альтернатива» подтвердило факт распространения листовок по одной из обозначенных форм, в которой речь идет о невозможности возникновения двойных квитанций со ссылками на нормы ЖК РФ, в том числе с разъясняющей информацией о выбираемой собственниками МКД компании.

Основанием для направления листовок ООО «Альтернатива» по обозначенной форме явилось следствием распространения ранее листовок ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» о призыве последнего не голосовать за ООО «Альтернатива» дабы не создавать возникновения двойных квитанций.

У Карельского УФАС России отсутствуют основания полагать, что распространение листовок, содержащих информацию об установлении тарифа по статье «содержание и текущий ремонт» инициировало ООО «Альтернатива». Указанное свидетельствует о невозможности установления лица их распространившего.

Противопоставление управляющих компаний друг другу может противоречить обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, справедливости и может нанести убытки.

Так, для собственников МКД ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» и ООО «Альтернатива» являются новыми управляющими компаниями, ранее не осуществлявшими управление данным МКД, поскольку

предыдущей управляющей компанией МКД по ул. Рудакова, д.1, г. Питкяранта являлось ООО «Народная управляющая компания «г. Питкяранта» (ОГРН: 1121035000899; ИНН: 1005012234; 186810, РК, Питкярантский район, г. Питкяранта, ул. Титова, д. 7; дата регистрации: 16.08.2012).

Указанное свидетельствует о неосведомленности собственников относительно деятельности каждой из управляющих компаний, что ставит конкурентов в равные условия борьбы.

Из выше обозначенной информации следует, что каждое общество в процессе конкурентной борьбы за право управления МКД распространяло свою листовку среди собственников помещений в МКД.

При этом если листовка, распространяемая ООО «Альтернатива» носила сугубо информационный характер, то листовка, распространяемая ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» содержала призыв не совершать действия по выбору конкурирующей организации, с указанием на возможные неблагоприятные последствия этого выбора.

Согласно предоставленного ООО «Альтернатива» протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД от 16.07.2018 № 1/2018 явка собственников помещений в МКД составила 34,58 % (кворум не имеется).

Подобные действия ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» возможно, способствовали получению указанным обществом статуса управляющей организации в спорном МКД, об указанном свидетельствует заключенный между представителем собственников помещений в МКД и ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» договор управления МКД от 01 августа 2018 года № МКД/Р-1.

Следовательно, распространяемая ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» посредством листовок информация является формой недобросовестной конкуренции по отношению к конкурирующей управляющей компании.

Таким образом, Карельское УФАС России пришло к выводу, что в действиях ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» усматриваются признаки нарушения требований статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в недобросовестной конкуренции, связанной с совершением действий, по распространению информации, с целью оказания влияния на результаты общего собрания собственников помещений в МКД.

Вместе с тем в силу части 2 статьи 39¹ ФЗ «О защите конкуренции» дела по признакам нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не могут быть возбуждены антимонопольным органом без выдачи предупреждения.

Карельское УФАС России на основании статьи 39¹ ФЗ «О защите

конкуренции» предупреждает ООО «Народная управляющая компания «Питкяранта» о необходимости устранения причин и условий, способствовавших возникновению нарушения, путем издания локального нормативного акта (внесения изменений в существующий), содержащего требования о недопущении действий по распространению информации способной оказать влияние на решения собственников помещений в МКД при проведении общих собраний по выбору управляющих компаний, в срок **до 31 октября 2018 года.**

О выполнении предупреждения сообщить в Карельское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения. К сообщению об исполнении предупреждения приложить копии документов, подтверждающих факт его исполнения.