

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ

## **РЕШЕНИЕ**

г. Сыктывкар

Резолютивная часть решения оглашена «20» ноября 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено «04» декабря 2018 г. № 03-07/8570

**ООО «Управляющая  
компания № 1»**

Советская ул., д. 18,  
г. Ухта, 169300

**ООО «Ухтинская  
управляющая компания»**

А.И. Зерюнова проспект,  
д. 18, помещение 1.001,  
г. Ухта, 169300

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Комиссия, Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № АН 03-06/14, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Ухтинская управляющая компания», адрес места нахождения: 169300, Республика Коми, г. Ухта, А.И. Зерюнова проспект, д. 18, помещение 1.001 (далее – ООО «Ухтинская управляющая компания») требований части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ),

в отсутствие:

- ООО «Ухтинская управляющая компания», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела;

в присутствии:

- заявителя – <...>,

- <...> Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1» (далее - ООО «УК № 1») <...>, действующего на основании приказа № <...> от <...>,

### **УСТАНОВИЛА:**

Настоящее дело возбуждено Приказом Коми УФАС России № 126 от 16.06.2014 по признакам нарушения ООО «Ухтинская управляющая компания» требований части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»).

Согласно ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона от 28.12.2013 № 423-ФЗ) недобросовестная конкуренция не допускается.

Федеральным законом от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [статья 14](#) признана утратившей силу и в Федеральный закон «О защите конкуренции» введена глава 2.1 «Недобросовестная конкуренция» (статьи 14.1 – 14.8).

Статьей 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

Основанием для возбуждения дела послужило заявление <...> - <...> многоквартирного дома (далее – МКД) <...> от 17.03.2014 (вх. № П-47 от 19.03.2014), поданное в отношении ООО «Ухтинская управляющая компания», в котором сообщается об отказе последнего в передаче технической документации на указанный МКД вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК № 1».

Определением Коми УФАС России № 03-07/5563 от 30.06.2014 к участию в рассмотрении дела № АН 03-06/14 привлечены: в качестве ответчика – ООО «Ухтинская управляющая компания», в качестве заявителя – <...>, в качестве заинтересованного лица – ООО «УК № 1», в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах – Государственная жилищная инспекция Республики Коми (в настоящее время – Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля)).

В ходе рассмотрения дела № АН 03-06/14 признаки недобросовестной конкуренции выявлены также в осуществлении ООО «Ухтинская управляющая компания» деятельности по управлению МКД <...> в период с 01.12.2013 по 30.04.2014, в том числе по выставлению собственникам жилых помещений счетов на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги, приёму платежей за жилые помещения и коммунальные услуги, расторжению договоров с ресурсоснабжающими организациями по обслуживанию указанного дома. Данное отражено в определении Коми УФАС России № 03-07/6981 от 07.08.2014.

Определением Коми УФАС России № 03-07/7987 от 04.09.2014 рассмотрение дела № АН 03-06/14 было приостановлено до получения вступившего в законную силу судебного акта, вынесенного Ухтинским городским судом Республики Коми по итогам обжалования решения мирового судьи Тиманского судебного участка г. Ухты Республики Коми от 07.05.2014 по делу № 2-188/14.

Определением Коми УФАС России № 03-07/2834 от 01.04.2016 рассмотрение дела № АН 03-06/14 было возобновлено.

Определением Коми УФАС России № 03-07/5230 от 07.06.2016 рассмотрение дела № АН 03-06/14 было приостановлено до рассмотрения уголовного дела № 4060206.

В материалы дела № АН 03-06/14 Ухтинским городским судом Республики Коми представлены вступившие в законную силу итоговые судебные акты, вынесенные по результатам рассмотрения уголовного дела № 4060206, а именно: приговор Ухтинского городского суда Республики Коми от 30.05.2018 по делу № 1-4/18; апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 21.08.2018 № 22-1768/2018; постановление Ухтинского городского суда Республики Коми от 30.05.2018 по делу № 1-4/2018 о прекращении уголовного преследования в связи с отказом государственного обвинителя от обвинения.

В связи с чем, определением Коми УФАС России № 03-07/6908 от 03.10.2018 рассмотрение дела № АН 03-06/14 возобновлено и назначено на 20.11.2018.

<...> письмом от 07.11.2018 (вх. № 3985-э от 07.11.2018) представила в материалы антимонопольного дела письменные пояснения по делу, а также просила за грубые и неоднократные нарушения антимонопольного законодательства привлечь ООО «Ухтинская управляющая компания» и его <...> – <...> к ответственности, обязать последнего в кратчайшие сроки передать всю предусмотренную жилищным законодательством техническую и иную документацию по управлению <...>, возместить собственникам МКД необоснованно понесенные затраты на оплату тепловой энергии за 2014-2017 гг. по причине непередачи документов на общедомовые и квартирные приборы учёта, возместить членам совета дома <...> и <...> затраты, понесённые для участия в работе Комиссии Коми УФАС России, связанные с поездками в г. Сыктывкар.

Комиссия, рассмотрев вышеуказанные ходатайства <...>, не находит оснований для их удовлетворения в связи с нижеследующим.

Определением Коми УФАС России от 04.12.2018 заявителю отказано в возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ, в отношении ООО «Ухтинская управляющая компания» и его <...> – <...>.

Комиссия отказывает в удовлетворении ходатайства заявителя об обязанности <...> в кратчайшие сроки передать всю предусмотренную жилищным законодательством техническую и иную документацию по управлению МКД <...> в связи с тем, что по итогам рассмотрения настоящего дела в действиях ООО «Ухтинская управляющая компания», связанных с передачей технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД <...>, вновь выбранной управляющей организации, нарушение требований ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссией не установлено.

Также Комиссия отказывает в удовлетворении ходатайств заявителя об обязанности <...> возместить собственникам МКД необоснованно понесенные затраты на оплату тепловой энергии за 2014-2017 гг. по причине непередачи документов на общедомовые и квартирные приборы учёта, а также возместить членам совета дома <...> и <...> затраты, понесённые для участия в работе Комиссии Коми УФАС России, связанные с поездками в г. Сыктывкар, по следующим основаниям.

Требования о возмещении затрат являются предметом регулирования гражданского, а не антимонопольного законодательства. Разрешение гражданско-правовых споров не входит в компетенцию антимонопольного органа, установленную [статьей 23](#) Федерального закона «О защите конкуренции».

Так, в [пункте 5](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» указано, что антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов. В частности, он не уполномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от такого нарушения путем вынесения предписания нарушителю об уплате контрагенту задолженности или о возмещении понесенных убытков.

В [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 № 1812/06 отмечено, что споры, имеющие гражданско-правовой характер, подлежат разрешению судом, а не антимонопольным органом.

Таким образом, вышеуказанные ходатайства <...> об обязанности возместить понесённые затраты подлежат разрешению в гражданско-правовом порядке.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела 20.11.2018 <...> заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела № АН 03-06/14 копии постановления от 18.01.2017 об отказе в возбуждении уголовного дела в отношении <...>. Указанное ходатайство Комиссией удовлетворено, копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела приобщена к материалам антимонопольного дела.

Комиссия, изучив материалы дела № АН 03-06/14 (далее – антимонопольное дело),

пришла к нижеследующим выводам.

В соответствии с положениями ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

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;

хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Главой 2.1. Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Для того чтобы деятельность хозяйствующего субъекта была признана недобросовестной конкуренцией в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите конкуренции» она должна содержать в себе следующие составляющие одновременно:

- быть направленной на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- при этом другие субъекты предпринимательской деятельности – конкуренты могут нести убытки или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Наличие перечисленных признаков обосновывает подведомственность спора антимонопольному органу и соблюдение им пределов своей компетенции, что является непременным условием законности принятого решения.

Согласно Уставу ООО «УК № 1» и выписке из ЕГРЮЛ от 21.02.2014 предметом деятельности Общества являются, в том числе следующие виды деятельности: управление недвижимым имуществом, управление эксплуатацией жилого фонда.

В соответствии с Уставом ООО «Ухтинская управляющая компания» предметом деятельности Общества являются, в том числе услуги по техническому

обслуживанию, ремонту и содержанию жилых и нежилых помещений. Согласно выписке из ЕГРЮЛ от 04.04.2014 основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

Согласно письменным пояснениям ООО «УК № 1», представленным в материалы антимонопольного дела, ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1» являются конкурентами по управлению и обслуживанию МКД в г. Ухте.

ООО «Ухтинская управляющая компания» в письменных пояснениях, представленных в адрес антимонопольного управления, пояснило, что ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1» являются конкурентами по управлению МКД и оказанию услуг по содержанию МКД в г. Ухте.

Согласно ОКВЭД (ОК 029-2014) группа видов деятельности «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (код 68.32) включает, в том числе подгруппу «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» (код 68.32.1).

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1» являются конкурентами на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории муниципального образования городского округа «Ухта».

В соответствии с ч. 2 ст. 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 ст. 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 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;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно 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.

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 ч. 9 ст. 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

В материалах антимонопольного дела имеется копия протокола № 2/13 внеочередного общего собрания собственников помещений дома <...> от 26.10.2013, согласно которому общим собранием собственников приняты, в том числе следующие решения:

- работу ООО «Ухтинская управляющая компания» по управлению домом признать неудовлетворительной;
- прекратить сотрудничество с ООО «Ухтинская управляющая компания» по вопросам управления;
- передать функции управления домом ООО «УК № 1»;
- разработать проект и подписать договор на управление домом с ООО «УК № 1» в течение ноября 2013 года с введением в действие с 01.12.2013;
- прекратить хозяйственные взаимоотношения с ООО «Ухтинская управляющая компания» с 01.12.2013;
- оплату счетов ООО «Ухтинская управляющая компания» прекратить с 01.12.2013.

В соответствии с частями 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. При этом собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Решение внеочередного общего собрания собственников помещений дома <...> от 26.10.2013 не обжаловано.

Согласно положениям ч. 10 ст. 162 ЖК РФ (в редакции Федерального [закона](#) № 188-ФЗ от 29.12.2004) 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 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен главой V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила).

Так, пункт 18 Правил устанавливает, что в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, её адрес.

Пунктом 19 Правил (в ред. от 15.05.2013) определено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [подпункте "б" пункта 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) ЖК РФ.

В соответствии с п. 22 Правил (в ред. от 15.05.2013) организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В материалах дела имеется копия уведомления, направленного <...> МКД <...> в адрес <...> ООО «Ухтинская управляющая компания». В уведомлении сообщается о принятых собственниками жилых помещений решениях: о признании работы ООО «Ухтинская управляющая компания» неудовлетворительной, выражения недоверия управляющей компании, прекращении управления прежней управляющей компанией - ООО «Ухтинская управляющая компания» с 01.12.2013, о выборе новой управляющей компании - ООО «УК № 1» и заключении с ней договора управления с 01.12.2013. Также в уведомлении сообщается о необходимости передать всю техническую документацию по указанному дому на условиях и в сроки, предусмотренные законодательством. К уведомлению приложена выписка из протокола от 26.10.2013. Уведомление получено ООО «Ухтинская управляющая компания» 29.10.2013.

В материалы антимонопольного дела представлена копия протокола № 3/13 очередного общего собрания собственников помещений дома <...> от 30.11.2013, согласно которому общим собранием собственников приняты, в том числе следующие решения:

- одобрен проект договора по управлению домом № <...>, разработанный совместно советом дома и ООО «УК № 1»;

- утвержден договор на управление домом <...>;

- <...> дома <...> поручено подписать договор на управление домом № 13 по ул. Тиманской с ООО «УК № 1».

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ (в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 № 123-ФЗ) договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Между собственниками помещений многоквартирного дома <...> и ООО «УК № 1» 30.11.2013 заключен договор управления многоквартирным домом (далее – договор управления). Пунктом 9.1 договора управления установлено, что договор вступает в силу с 01.12.2013.

В материалах антимонопольного дела имеется копия договора управления многоквартирным домом от 21.09.2007 № 00613020, заключённого между ООО «Ухтинская управляющая компания» и собственником жилого помещения в МКД <...>- <...> Пункты 9.1, 9.2 указанного договора устанавливают, что договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента, пока одна из

сторон не заявит о его расторжении; договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей компании за два месяца до даты расторжения. Пункт 9.3 указанного договора обязывает управляющую организацию в случае расторжения договора за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

В силу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации (далее – ГК РФ), иными законами или договором ([ст. 450](#) ГК РФ).

[Пункт 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ устанавливает, 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.

В силу ч. 3 ст. 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом. При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются ([пункт 2 статьи 453](#) ГК РФ).

Таким образом, договор управления многоквартирным домом прекращает свое действие в связи с односторонним отказом собственников помещений от его исполнения, выраженном в решении общего собрания, оформленном протоколом. Следовательно, и правоотношения, возникшие ранее на основании договора управления между собственниками и прежней управляющей организацией, прекращаются.

Общее собрание собственников 26.10.2013 приняло решение о прекращении с 01.12.2013 сотрудничества с ООО «Ухтинская управляющая компания» и заключении договора управления с новой управляющей организацией - ООО «УК № 1», о чём ООО «Ухтинская управляющая компания» было уведомлено 29.10.2013.

Таким образом, договор управления МКД <...>, заключенный с ООО «Ухтинская управляющая компания», прекратил свое действие 01.12.2013.

Учитывая вышеизложенное, ООО «Ухтинская управляющая компания» обязано было передать техническую документацию на рассматриваемый дом и иные связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК № 1» не позднее 01.11.2013 (за 30 дней до прекращения договора управления).

Однако, как следует из материалов дела, акты приема-передачи документации на рассматриваемый МКД между ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1» подписаны 29.04.2014 и 12.08.2014.

Из материалов дела следует, что ООО «УК № 1» фактически приступило к управлению рассматриваемым домом с 01.12.2013. Так, счета на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги за декабрь 2013 г. Общество начало выставлять собственникам с 16.01.2014 и с 24.01.2014 начало принимать платежи за жилые помещения и коммунальные услуги. 04.02.2014 ООО «УК № 1» заключило договор теплоснабжения с ОАО «ТГК-9» на рассматриваемый дом, действие договора начинается с 01.12.2013. Оплату тепловой энергии за декабрь 2013 г. по указанному договору ООО «УК № 1» произвело в марте 2014 г.

Как следует из материалов дела, ООО «Ухтинская управляющая компания» в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 продолжало выставлять собственникам рассматриваемого дома счета на оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги и принимать платежи от собственников за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями, Обществом в указанный период не расторгались, и ООО «Ухтинская управляющая компания» производило оплату по счетам, предъявляемым указанными организациями.

В ходе рассмотрения антимонопольного дела <...> пояснила, что ООО «Ухтинская управляющая компания» выполняло функции управляющей организации по дому <...> с 2006 г. и систематически не выполняло договорные обязательства. Так, советом дома за 2012 - 2013 гг. не был подписан ни один ежемесячный акт приемки выполненных работ. Общим собранием собственников от 26.10.2013 было решено прекратить хозяйственные взаимоотношения с ООО «Ухтинская управляющая компания» и передать функции управления домом ООО «УК № 1». Решение общего собрания собственников не обжаловано и вступило в силу 26.04.2014. В соответствии с требованиями пункта 18 Правил в течение 5 рабочих дней уведомление о принятом на собрании решении было направлено в адрес ООО «Ухтинская управляющая компания». К уведомлению была приложена выписка из протокола от 26.10.2013, заверенная оригинальными подписями <...> и <...> собрания. В выписке отражены решения собрания, принятые непосредственно по вопросу смены управляющей организации. Копия протокола общего собрания собственников в полном объеме не была приложена, поскольку протокол – это

внутренний документ собственников дома, и остальная часть вопросов, рассмотренных на общем собрании собственников, не имела отношения к ООО «Ухтинская управляющая компания». Выписки было достаточно для того, чтобы однозначно понять решение общего собрания собственников в части прекращения взаимоотношений с ООО «Ухтинская управляющая компания» и передачи функций по управлению домом ООО «УК № 1».

Однако, как указывает <...>, ООО «Ухтинская управляющая компания» отказалось выполнять требования ч. 10 ст. 162 ЖК РФ и пунктов 19 и 22 Правил, безосновательно требуя оригиналы либо надлежащим образом заверенные копии документов, относящихся к проведению общего собрания. С декабря 2013 г. в течение пяти месяцев ООО «Ухтинская управляющая компания» продолжало выставлять собственникам квартир счета на оплату за жилищно-коммунальные услуги, одновременно с выставлением таких счетов со стороны ООО «УК № 1». Между советом дома и ООО «Ухтинская управляющая компания» в течение этого времени велась переписка по вопросам передачи функций управления домом ООО «УК № 1», также указанные вопросы обсуждались с представителями Общества при личных встречах.

Заявитель считает, что действия ООО «Ухтинская управляющая компания» являются недобросовестной конкуренцией, поскольку Общество злонамеренно препятствовало новой управляющей компании полноценно приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом, в том числе не передавало техническую документацию, сведения о собственниках квартир (персональные данные), ключи от служебных помещений дома, не извещало ресурсоснабжающие организации о расторжении договоров по обслуживанию дома, чем затруднило заключение соответствующих договоров с ООО «УК № 1».

В материалы заявления представлена копия переписки ООО «Ухтинская управляющая компания» с <...> дома <...> и собственниками указанного дома. Из переписки следует, что для реализации принятого собственниками рассматриваемого дома решения о передаче функций по управлению многоквартирным домом другой управляющей организации, ООО «Ухтинская управляющая компания» просит направить в его адрес оригиналы либо надлежащим образом заверенные копии документов, относящихся к проведению общего собрания, и уведомляет, что до поступления в адрес ООО «Ухтинская управляющая компания» исчерпывающей информации относительно проведения общего собрания собственников от 26.10.2013 Общество воздерживается от каких-либо юридически значимых действий.

Так, в письме № 551 от 21.11.2013, адресованном собственникам помещений дома <...>, ООО «Ухтинская управляющая компания» указывает, что у Общества имеются сомнения относительно правильности проведения общего собрания собственников в части соблюдения норм действующего законодательства и ущемления законных прав и интересов собственников. В связи с чем, ООО «Ухтинская управляющая компания» доводит до сведения собственников, что до момента урегулирования возникших разногласий передача функций по управлению рассматриваемым домом другой организации производиться не будет.

ООО «Ухтинская управляющая компания» считает, что не нарушило требований ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, поскольку документы по смене управляющей организации,

предоставленные членами совета дома в адрес Общества, не являются достаточным основанием для расторжения договора.

Как следует из письменных пояснений, представленных ООО «Ухтинская управляющая компания» в материалы антимонопольного дела, и пояснений, данных представителями ответчика в ходе рассмотрения дела, ООО «Ухтинская управляющая компания» не передавала документацию на рассматриваемый МКД по следующей причине. Получив от совета дома уведомление, Общество усомнилось в законности вынесенного общим собранием решения, запросило документацию, относящуюся к проведению общего собрания собственников, так как к уведомлению в нарушение пункта 18 Правил была приложена не копия протокола, а выписка из него. Представленная выписка не содержала информации, какому лицу надлежит передать техническую документацию на дом; уведомление было подписано <...> дома – <...>, а не самим <...>, что вызвало сомнения в его легитимности. Кроме того, ООО «Ухтинская управляющая компания» обратилось в Госжилинспекцию по г. Ухте, которая подтвердила, что собрание проведено с нарушением требований жилищного законодательства.

Комиссией установлено, что уведомление, направленное <...> МКД <...> в адрес <...> ООО «Ухтинская управляющая компания», содержит информацию о принятом на собрании решении, а также наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, её почтовый адрес, номер телефона/факса, электронный адрес, имя <...>. К уведомлению приложена выписка из протокола от 26.10.2013, содержащая решения общего собрания, в том числе о признании работы ООО «Ухтинская управляющая компания» неудовлетворительной и передаче функций управления ООО «УК № 1».

Комиссия приходит к выводу о том, что содержание представленного уведомления позволяет однозначно установить, что собственниками помещений рассматриваемого МКД принято решение о прекращении с 01.12.2013 договорных отношений с прежней управляющей организацией - ООО «Ухтинская управляющая компания» и намерении заключить 01.12.2013 договор управления с другой управляющей компанией - ООО «УК № 1».

В материалах антимонопольного дела имеется копия письма Госжилинспекции по г. Ухте от 27.01.2014 № 15-25/18, адресованного <...> ООО «Ухтинская управляющая компания». В данном письме по вопросу правомерности действий совета МКД <...> указано, в том числе, что на внеочередном общем собрании собственников помещений в МКД кворум имелся, собрание правомочно. В числе выявленных нарушений указано, что уведомление о расторжении хозяйственных отношений в нарушение п. 18 Правил поступило в управляющую компанию без копии решения. Одновременно Госжилинспекцией по г. Ухте разъяснено, что согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ любой собственник вправе обжаловать решение, принятое общим собранием собственников жилья.

Вместе с тем, в указанном письме Госжилинспекции по г. Ухте не содержатся выводы о недействительности решения собственников помещений дома <...>, принятого на внеочередном общем собрании 26.10.2013.

В силу ч. 6 ст. 46 ЖК РФ правом на обжалование решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, наделены только собственники помещений в таком доме. Управляющая организация таким правом

не наделена.

В связи с вышеизложенным, довод ООО «Ухтинская управляющая компания» о том, что Общество не было уведомлено в предусмотренном законом порядке о принятии общим собранием собственников помещений в рассматриваемом МКД решения об избрании новой управляющей организации или расторжении договора управления МКД, Комиссией отклонен как необоснованный.

Данная позиция нашла подтверждение и в следующих судебных актах.

Решением мирового судьи Тиманского судебного участка г. Ухты Республики Коми от 07.05.2014 по делу № 2-188/14 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «Ухтинская управляющая компания» о взыскании с <...> задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за декабрь 2013 г. Апелляционным определением Ухтинского городского суда Республики Коми от 06.11.2014 № 11-123/2014 решение мирового судьи Тиманского судебного участка г. Ухты Республики Коми от 07.05.2014 по делу № 2-188/14 оставлено без изменения.

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 26.07.2015 по делу № А29-10311/2014 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «Ухтинская управляющая компания» о взыскании с ООО «УК № 1» неосновательного обогащения. Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 19.10.2015 решение Арбитражного суда Республики Коми от 26.07.2015 по делу № А29-10311/2014 оставлено без изменения.

Вышеуказанными судебными актами, вступившими в законную силу, установлено, в том числе, что договор управления, заключённый между ООО «Ухтинская управляющая компания» и собственниками рассматриваемого МКД, прекратил своё действие с 01.12.2013.

Относительно полномочий <...> на подписание спорного уведомления Комиссией установлено следующее.

Как следует из пояснений <...>, протокол общего собрания и уведомление подписано <...> – членом совета дома, так как он в это время исполнял обязанности председателя совета дома; полномочия <...> по исполнению обязанностей председателя совета дома в отсутствие председателя предусмотрены решением совета дома.

В материалы антимонопольного дела представлена копия протокола № 7/13 собрания совета дома <...> от 30.08.2013, согласно которому обязанности <...> дома на период отсутствия <...> с 31.08.2013 по конец ноября 2013 г. возложены на <...>.

Учитывая изложенное, поскольку в судебном порядке решение общего собрания от 26.10.2013 не обжаловано, то является действующим и подлежит исполнению.

Таким образом, наличие у прежней управляющей организации сомнений относительно легитимности решения общего собрания собственников помещений МКД не освобождает её от исполнения данного решения, в том числе от обязанности по передаче документации вновь выбранной управляющей организации.

Из пояснений представителей ответчика, данных в ходе рассмотрения дела, и пояснений, представленных ООО «Ухтинская управляющая компания» в материалы антимонопольного дела, следует, что ООО «Ухтинская управляющая компания» обратилось в суд с иском к собственнику одной из квартир рассматриваемого дома. В материалы судебного дела была представлена копия протокола общего собрания в полном объеме. Знакомясь в апреле 2014 г. с материалами судебного дела, представители Общества ознакомились также с указанным протоколом, после чего было принято решение о расторжении договора управления рассматриваемым домом, о чем письменно уведомили каждого собственника. С 01.05.2014 Общество расторгло все договоры с ресурсоснабжающими организациями по обслуживанию указанного дома. ООО «Ухтинская управляющая компания» передало 29.04.2014 новой управляющей организации – ООО «УК № 1» всю документацию, имеющуюся в распоряжении ООО «Ухтинская управляющая компания», и в том объеме, в котором она была ранее передана Обществу. В распоряжении ООО «Ухтинская управляющая компания» была только та документация, которую удалось получить от застройщика дома (ОАО «Печорское строительство»), который обанкротился, а также документация, наработанная Обществом самостоятельно в период осуществления управления домом. Вся указанная документация была передана 29.04.2014 по акту приема-передачи новой управляющей организации - ООО «УК № 1», также представителям ООО «УК № 1» был предоставлен доступ к сведениям, находящимся у ООО «Ухтинская управляющая компания» в электронном виде. Претензий от ООО «УК № 1» по объему переданной документации в Общество не поступало.

В материалы дела представлены копии актов приема-передачи документации на рассматриваемый МКД, подписанных 29.04.2014 и 12.08.2014 между ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1».

Также ООО «Ухтинская управляющая компания» представило в материалы дела копию описи передаваемой исполнительной документации по объекту «5-ти этажный жилой дом № 13 с офисами в цокольном этаже в IV микрорайоне г. Ухты» и перечень технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД <...>, восстановленных силами ООО «Ухтинская управляющая компания».

В ходе рассмотрения дела 20.11.2018 <...> и <...> ООО «УК № 1» <...> сообщили, что до настоящего времени техническая документация в полном объеме в адрес ООО «УК № 1» не передана. Частично документация восстановлена силами ООО «УК № 1», однако заявитель и ООО «УК № 1» настаивают на передаче в адрес ООО «УК № 1» всех документов, необходимых для осуществления управления домом. <...> и <...> ООО «УК № 1» указали, что не переданы следующие документы: акты осмотров состояния и акты выполненных работ по системе вытяжной вентиляции, которая была приведена в негодное состояние в период управления МКД ответчиком; акты осмотров состояния и выполненных работ по замене оборудования в тепловом узле, на внутридомовых сетях водоснабжения и канализации в период с 2007 г. по 2013 г.; документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета со сведениями о проведении их ремонта, замены, поверки; информация об оснащении помещений в МКД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета, дате последней поверки технического состояния и последнем контрольном снятии показаний в период с 2007 г. по 2013 г.; документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего

ремонта в период с 2007 г. по 2013 г.; документы (акты) по оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД в период с 2007 г. по 2013 г.; акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям в период с 2007 г. по 2013 г.; заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме; оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД.

Согласно п. 20 Правил техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 № 410).

Пунктом 1.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя РФ) определен перечень технической документации долговременного хранения.

Так, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 1.5 Постановления Госстроя РФ техническая документация долговременного хранения включает:

техническую документацию длительного хранения (п. 1.5.1), в состав которой входят:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального

отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

документацию, заменяемую в связи с истечением срока ее действия (п. 1.5.3), в состав которой входят:

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения вентиляции.

Согласно п. 1.5.2 Постановления Госстроя РФ техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

В соответствии с п. 27 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 № 410), ответственные лица обязаны в установленном [законодательством](#) Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В силу п. 21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (в ред. от 15.05.2013), в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками

помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Из материалов антимонопольного дела, в том числе из содержания актов приема-передачи документации на рассматриваемый МКД, подписанных 29.04.2014 и 12.08.2014 между ООО «Ухтинская управляющая компания» и ООО «УК № 1», усматривается, что документация, полученная ООО «Ухтинская управляющая компания» от застройщика, а также документация, наработанная Обществом самостоятельно, в полном объеме передана в адрес ООО «УК № 1».

Обязанность по изготовлению отсутствующих документов и последующей их передаче другому лицу, осуществляющему управление жилым домом, статьей 162 ЖК РФ прямо не предусмотрена. Такая обязанность может быть возложена на предыдущую управляющую компанию только в случае, если такая документация передавалась ранее управлявшей домом организации, но она её утратила. Для восстановления технической документации требуется, чтобы первоначально данная документация была передана в адрес прежней управляющей организации. Вместе с тем, из материалов дела не следует, что ООО «Ухтинская управляющая компания» обладает испрашиваемой ООО «УК № 1» документацией и имеет возможность её восстановить для передачи новой управляющей компании.

Данный вывод соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 22.04.2016 № 303-ЭС16-3028 по делу № А51-35762/2014, о том, что наличие у ранее управлявшей многоквартирным домом организации обязанности по восстановлению и передаче новой управляющей организации технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением, возникает только в случае, если такая документация передавалась предыдущей компании и она её утратила.

Исходя из правового смысла и содержания понятия недобросовестной конкуренции, предусмотренного [пунктом 9 статьи 4](#) Федерального закона от «О защите конкуренции», необходимым признаком, который должен устанавливаться антимонопольным органом, является направленность действий хозяйствующего субъекта на получение преимуществ в предпринимательской деятельности.

Под направленностью действий хозяйствующего субъекта на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности следует понимать их способность улучшить положение конкурирующего хозяйствующего субъекта на рынке, в том числе привлечь к своим товарам (работам, услугам) потребительский спрос и увеличить размер получаемой прибыли по отношению к размеру прибыли, которая могла быть получена им в случае добросовестного поведения.

Из материалов антимонопольного дела не усматривается, что действия ООО «Ухтинская управляющая компания», связанные с непередачей технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД <...>, вновь выбранной управляющей организации, обеспечивают возможность увеличить размер получаемой ответчиком прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий (бездействия). Смена управляющей организации осуществляется в соответствии с порядком, установленным нормами жилищного законодательства. Так, расторжение договора управления с одной

управляющей компанией и заключение такого договора с другой управляющей организацией осуществляется на основании решения общего собрания собственников, принимаемого с учетом различных критериев (качество услуг, их прозрачность, размер оплаты за управление и т.д.). Как следует из материалов антимонопольного дела, в рассматриваемом случае смена управляющей организации была инициирована в связи с недовольством собственников качеством услуг, оказываемых ООО «Ухтинская управляющая компания».

Таким образом, из материалов дела № АН 03-06/14 не усматривается причинно-следственной связи между вышеуказанными действиями ООО «Ухтинская управляющая компания» и возможностью увеличения количества своих потребителей.

В связи с чем, достаточных оснований полагать, что указанные действия ООО «Ухтинская управляющая компания» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, не имеется.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что на дату рассмотрения настоящего антимонопольного дела в рассматриваемых действиях ООО «Ухтинская управляющая компания», связанных с передачей технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД <...>, вновь выбранной управляющей организации, нарушение требований ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не усматривается.

Относительно наличия признаков недобросовестной конкуренции в действиях ООО «Ухтинская управляющая компания» по управлению МКД <...> в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 установлено следующее.

ООО «УК № 1» в письменных пояснениях, представленных в материалы дела, указывает, что Общество фактически приступило к управлению рассматриваемым домом с 01.12.2013, счета на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги за декабрь 2013 г. ООО «УК № 1» начало выставлять собственникам с 16.01.2014, а с 24.01.2014 начало принимать платежи за жилые помещения и коммунальные услуги. В доказательство ООО «УК № 1» представило копии извещения за декабрь 2013 г. и платежного поручения от 27.01.2014 об оплате за ЖКУ за январь 2014 г.

ООО «УК № 1» 04.02.2014 заключило договор теплоснабжения с ОАО «ТГК-9» на рассматриваемый дом, действие договора начинается с 01.12.2013. Оплату тепловой энергии за декабрь 2013 г. по указанному договору ООО «УК № 1» произвело в марте 2014 г. Также 25.12.2013 ООО «УК № 1» направлена заявка в ОАО «КЭК» на заключение договора на снабжение электрической энергией.

Как следует из материалов антимонопольного дела, ООО «Ухтинская управляющая компания» в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 выставляло собственникам рассматриваемого дома счета на оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, принимало платежи от собственников за предоставленные жилищные и коммунальные услуги и не расторгло договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями.

В материалы дела ООО «Ухтинская управляющая компания» представило копии квитанций, предъявленных Обществом собственникам рассматриваемого дома

на оплату жилищных и коммунальных услуг за декабрь 2013 г., январь 2014 г., февраль 2014 г., март 2014 г., а также реестры банков, подтверждающие оплату собственниками рассматриваемого дома жилищно-коммунальных услуг ООО «Ухтинская управляющая компания» за декабрь 2013 г., январь 2014 г. и февраль 2014 г.

Кроме того, в материалах дела имеются копии следующих документов, представленных ООО «Ухтинская управляющая компания»:

- договора на оказание услуг по вывозке ТБО, в том числе по рассматриваемому дому, счетов-фактур и платежных поручений, подтверждающих оплату по указанному договору за декабрь 2013 г., январь 2014 г. и февраль 2014 г.;
- договора энергоснабжения (тепловая энергия и горячая вода), включающего рассматриваемый дом, счетов-фактур и платежных поручений, подтверждающих оплату по указанному договору за декабрь 2013 г., январь 2014 г. и февраль 2014 г.;
- договора энергоснабжения (электрическая энергия), включающего рассматриваемый дом, счетов-фактур и платежных поручений, подтверждающих оплату по указанному договору за декабрь 2013 г., январь 2014 г. и февраль 2014 г.;
- договора на отпуск питьевой воды и прием сточных вод на рассматриваемый дом, счетов-фактур и платежных поручений, подтверждающих оплату по указанному договору за декабрь 2013 г., январь 2014 г. и февраль 2014 г. и март 2014 г.;
- договоров на выполнение услуг по техническому и аварийному обслуживанию систем учета и регулирования расхода тепловой энергии, включающих рассматриваемый дом, счетов-фактур и платежных поручений, подтверждающих оплату по указанным договорам за декабрь 2013 г., январь 2014 г., февраль 2014 г. и март 2014 г.

Как пояснило ООО «Ухтинская управляющая компания», с 01.05.2018 Общество не осуществляет управление рассматриваемым МКД, в том числе с указанной даты ответчик не выставляет счета на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги собственникам помещений МКД, не принимает платежи за жилые помещения и коммунальные услуги от собственников помещений МКД, не производит платежи по договорам с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями в связи с управлением рассматриваемым домом.

В материалы антимонопольного дела представлены копии уведомлений, направленных ООО «Ухтинская управляющая компания» в апреле 2014 г. в адрес ресурсоснабжающих и специализированных организаций, об исключении с 01.05.2014 рассматриваемого МКД из перечня потребителей по договорам, заключенным между Обществом и указанными организациями. Также ответчиком представлены копии соглашений о внесении указанных изменений в договоры, заключенные между ООО «Ухтинская управляющая компания» и ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что ООО «Ухтинская управляющая компания» в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 продолжало

предъявлять собственникам квартир квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг и продолжало принимать платежи за оказанные услуги.

По мнению заявителя, рассматриваемые действия ответчика направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности. Из пояснений <...> следует, что преимущества, полученные ООО «Ухтинская управляющая компания», выражаются в следующем:

- ООО «Ухтинская управляющая компания», несмотря на то, что хозяйственные отношения с ним были прекращены, продолжало в течение пяти месяцев (с декабря 2013 г. по апрель 2014 г.) выставлять собственникам жилых помещений счета на оплату за жилищно-коммунальные услуги, фактически услуги не оказывая, и принимать платежи, так как часть собственников продолжали оплачивать счета в пользу ООО «Ухтинская управляющая компания»;

- в рассматриваемый период часть собственников помещений оплачивало счета в пользу новой управляющей организации - ООО «УК № 1», часть собственников продолжало оплачивать счета в пользу ООО «Ухтинская управляющая компания», а остальная часть собственников не осуществляла оплату по счетам ни прежней, ни новой управляющей организации, в связи с чем, ООО «УК № 1» недополучило доход, следствием чего стала нехватка денежных средств для проведения ремонта в доме;

- ООО «Ухтинская управляющая компания» не передало новой управляющей организации ключи от технических помещений дома, в связи с чем, ООО «УК № 1» вынуждено было менять замки за свой счет;

- ООО «Ухтинская управляющая компания» не уведило ресурсоснабжающие организации о прекращении договорных отношений по рассматриваемому дому, в связи с чем, ООО «УК № 1» не имело возможности своевременно заключить с указанными организациями договоры на поставку ресурсов.

По мнению ООО «УК № 1», преимущества, полученные ООО «Ухтинская управляющая компания», состоят в незаконном получении денежных средств от собственников помещений. Также ООО «УК № 1» пояснило, что ООО «Ухтинская управляющая компания» отказалось передавать техническую документацию и ключи от служебных помещений дома, намеренно не расторгло договоры с ресурсоснабжающими организациями, продолжало принимать платежи от собственников за жилищно-коммунальные услуги. Данное вызвало затруднения в обслуживании дома, в том числе препятствовало заключению необходимых договоров с ресурсоснабжающими организациями, также у сотрудников ООО «УК № 1» не было доступа в теплоузел. ООО «УК № 1» полагает, что Общество понесло убытки, так как часть собственников не оплачивало по счетам ООО «УК № 1», поскольку одновременно счета выставлялись и со стороны ООО «Ухтинская управляющая компания», в связи с чем собственники были введены в заблуждение.

В силу ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 2 статьи 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883 актом недобросовестной конкуренции

считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883 подписана от имени СССР 12.10.1967 и ратифицирована 19.09.1968.

Осуществление ООО «Ухтинская управляющая компания» деятельности по управлению многоквартирным домом <...> в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 вопреки решению собственников о выборе новой управляющей компании, в том числе выставление собственникам жилых помещений счетов на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги, приём платежей за жилые помещения и коммунальные услуги, нерасторжение договоров с ресурсоснабжающими организациями по обслуживанию указанного дома, противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, принципам добропорядочности, разумности и справедливости и нарушают права и законные интересы вновь выбранной управляющей организации, препятствуя осуществлению ею законной деятельности.

Продолжая осуществлять управление многоквартирным домом, предоставлять его собственникам коммунальные и жилищные услуги вопреки их волеизъявлению, ООО «Ухтинская управляющая компания» создавало возможность получения необоснованных доходов. Указанные действия прежней управляющей организации направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке управления многоквартирными домами, которые выражаются в возможности увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Кроме того, такие действия способны причинить убытки новой управляющей организации в виде неполученных доходов.

ООО «Ухтинская управляющая компания» в письменных пояснениях, представленных в материалы дела, указало, что для привлечения к ответственности за нарушение законодательства о защите конкуренции, такое нарушение должно повлечь за собой причинение убытков конкуренту в результате нарушения. Как полагает, ООО «Ухтинская управляющая компания», доказательств наличия у ООО «УК № 1» убытков в материалы дела не представлено.

Комиссия сочла вышеуказанный довод ответчика несостоятельным по следующим основаниям.

Для целей квалификации действий хозяйствующего субъекта в качестве акта недобросовестной конкуренции не требуется установления факта причинения убытков, необходимо и достаточно установить возможность причинения убытков или нанесения вреда деловой репутации хозяйствующего субъекта – конкурента, как это следует из смысла нормы [пункта 9 статьи 4](#) Федерального закона «О

защите конкуренции». В рассматриваемом случае усматривается возможность причинения действиями ООО «Ухтинская управляющая компания» убытков конкуренту – ООО «УК № 1».

Также ответчик обращает внимание на тот факт, что ООО «Ухтинская управляющая компания» несло затраты в спорный период по оплате коммунальных ресурсов данного МКД, то есть понесло убытки.

Довод ответчика о необоснованном сбережении ООО «УК № 1» за счет ООО «Ухтинская управляющая компания» средств на оплату коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение), услуг по содержанию общего имущества рассматриваемого МКД был предметом рассмотрения судебного дела.

Так, решением Арбитражного суда Республики Коми от 26.07.2015 по делу № А29-10311/2014 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «Ухтинская управляющая компания» о взыскании с ООО «УК № 1» неосновательного обогащения. Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 19.10.2015 решение Арбитражного суда Республики Коми от 26.07.2015 по делу № А29-10311/2014 оставлено без изменения. Вышеуказанными судебными актами, вступившими в законную силу, установлено, в том числе следующее:

- выполнение ООО «УК № 1» работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме подтверждается актами выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД <...> за период с 01.12.2013 по 30.04.2014, подписанными без замечаний ООО «УК № 1» и собственниками в лице <...> дома <...>;

- после получения в установленном порядке уведомления (29.10.2013) о расторжении договора управления, бездействие ООО «Ухтинская управляющая компания», не предпринявшего действий по расторжению договорных отношений с третьими лицами по поводу обслуживания МКД, равно как и осуществление платежей по данным договорам, нельзя признать добросовестными; в этом случае произведённые ООО «Ухтинская управляющая компания» платежи сделаны им в отсутствие правовых оснований на свой риск и не могут влечь неблагоприятных последствий для ответчика;

- сам по себе факт выполнения ООО «Ухтинская управляющая компания» услуг по содержанию дома не свидетельствует о неоказании данных услуг в отношении этого же дома ООО «УК № 1»;

- договоры теплоснабжения от 04.02.2014 № 2304 (с ОАО «ТГК-9»), энергоснабжения от 17.04.2014 № 3670 (с ОАО «КЭК») были заключены ООО «УК № 1» только в 2014 году, однако срок их действия по соглашению сторон распространяется на правоотношения с 01.12.2013; более того, за спорный период ресурсоснабжающими компаниями произведены корректировки в расчетах с ООО «УК № 1» и ООО «Ухтинская управляющая компания»;

- договор об оказании услуг по холодному водоснабжению и водоотведению от 30.05.2014 с МУП «Ухтаводоканал» подписан ООО «УК № 1» с протоколом разногласий в части срока начала его действия: в редакции МУП «Ухтаводоканал» - с 01.05.2014, в редакции ООО «УК № 1» - с 01.12.2013; отказ от заключения договора

с 01.12.2013 МУП «Ухтаводоканал» связывает с тем, что до 01.05.2014 в отношении спорного дома имелся не расторгнутый в письменной форме договор с ООО «Ухтинская управляющая компания».

Кроме того, в ходе рассмотрения антимонопольного дела в материалы дела № АН 03-06/14 была представлена копия постановления следователя СО ОМВД России по городу Ухте от 02.06.2015, согласно которому ООО «Ухтинская управляющая компания» признано потерпевшим по уголовному делу № 4060206. В данном постановлении было указано, что в период с 01.12.2013 по 30.04.2014 должностное лицо ООО «УК № 1» совершило хищение денежных средств путём направления собственникам МКД <...> квитанций на оплату с указанием расчётного счёта ООО «УК № 1» для последующей оплаты за виды работ, которые выполнялись силами ООО «Ухтинская управляющая компания».

В соответствии с положениями п. 1 ч. 3 ст. 47 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

При этом данная норма закона указывает на то, что приостановление рассмотрения антимонопольного дела является правом Комиссии, которое она может использовать при наличии процессуальной целесообразности приостановления для принятия решения, а также при наличии риска принятия решения, противоречащего судебному акту.

В рамках вышеуказанного уголовного дела рассматривались обстоятельства, которые являются, в том числе предметом рассмотрения настоящего дела. И в случае подтверждения совершения должностным лицом ООО «УК № 1» вменяемого преступления, выводы по уголовному делу № 4060206 могли повлиять на оценку действий ответчика по настоящему делу, а именно, на установление наличия (отсутствия) всех признаков недобросовестной конкуренции в его действиях.

В связи с указанными обстоятельствами, определением Коми УФАС России № 03-07/5230 от 07.06.2016 рассмотрение дела № АН 03-06/14 было приостановлено до рассмотрения уголовного дела № 4060206, поскольку результаты рассмотрения уголовного дела имели значение для результатов рассмотрения настоящего дела.

Вместе с тем, в материалы дела № АН 03-06/14 Ухтинским городским судом Республики Коми представлено вступившее в законную силу постановление Ухтинского городского суда Республики Коми от 30.05.2018 по делу № 1-4/2018 о прекращении уголовного преследования в отношении <...> по предъявленному ему обвинению в совершении преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ, в связи с отказом государственного обвинителя от обвинения по основанию, предусмотренному п. 1 ч. 1 ст. 24 УПК РФ (отсутствие события преступления).

С учётом изложенного, довод ответчика о том, что ООО «Ухтинская управляющая компания» несло затраты в спорный период по оплате коммунальных ресурсов данного МКД, то есть понесло убытки, не свидетельствует об отсутствии в его действиях признаков недобросовестной конкуренции.

В связи с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о том, что действия ООО «Ухтинская управляющая компания» по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом <...> в период с 01.12.2013 по 30.04.2014, в том числе по выставлению собственникам жилых помещений счетов на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги, приёму платежей за жилые помещения и коммунальные услуги, нерасторжению договоров с ресурсоснабжающими организациями по обслуживанию указанного дома, противоречат действующему законодательству, а именно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, принципам добросовестности, разумности и справедливости. Указанные действия прежней управляющей организации направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке управления многоквартирными домами и способны причинить убытки новой управляющей организации в виде неполученных доходов.

При таких обстоятельствах действия ООО «Ухтинская управляющая компания» по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом <...> в период с 01.12.2013 по 30.04.2014, в том числе по выставлению собственникам жилых помещений счетов на оплату за жилые помещения и коммунальные услуги, приёму платежей за жилые помещения и коммунальные услуги, нерасторжению договоров с ресурсоснабжающими организациями по обслуживанию указанного дома, нарушают статью 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

Из материалов антимонопольного дела не усматривается обстоятельств, как исключаящих возможность соблюдения ООО «Ухтинская управляющая компания» требований антимонопольного законодательства, так и свидетельствующих о принятии ООО «Ухтинская управляющая компания» всех зависящих от него мер по соблюдению требований антимонопольного законодательства.

Таким образом, вина ООО «Ухтинская управляющая компания» в нарушении статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» является установленной.

Вместе с тем, Комиссией установлено следующее.

В соответствии со ст. 41.1 Федерального закона «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

В силу п. 5 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае истечения срока давности, предусмотренного [статьей 41.1](#) настоящего Федерального закона.

Учитывая, что со дня окончания нарушения (30.04.2014) прошло более трех лет, на основании [ст. 41.1, п. 5 ч. 1 ст. 48](#) Федерального закона «О защите конкуренции» дело № АН 03-06/14 в отношении ООО «Ухтинская управляющая компания» по признакам нарушения антимонопольного законодательства подлежит прекращению.

Руководствуясь [статьей 23](#), [частью 1 статьи 39](#), [частями 1 – 3.4 статьи 41](#), [статьей 48](#), [частью 1 статьи 49](#) Федерального закона «О защите конкуренции»,

Р Е Ш И Л А:

Прекратить рассмотрение дела АН 03-06/14, возбужденного в отношении общества с ограниченной ответственностью «Ухтинская управляющая компания» (ИНН 1102046077, ОГРН 1041100605391) по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» (статьи 14.8 Федерального закона от «О защите конкуренции» в редакции Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ), в связи с истечением срока давности, предусмотренного [статьей 41.1](#) настоящего Федерального закона.

Председатель Комиссии \_\_\_\_\_ <...>

Члены Комиссии \_\_\_\_\_ <...>

\_\_\_\_\_ <...>

В соответствии со ст. 52 Федерального закона «О защите конкуренции», решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду. Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.