

Ответчик:

ООО УК «Доверие»
392027, г. Тамбов,
ул. Чичерина, д. 62Б

Заявитель:

ООО «УК Управдом68»
392018, г. Тамбов,
ул. Широкая, д. 7Б

РЕШЕНИЕ № А4-4/16

Резолютивная часть решения объявлена 16 февраля 2017 года

Решение в полном объеме изготовлено 3 марта 2017 года

г. Тамбов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии:

Гречишникова Е.А. - руководитель управления,

члены Комиссии:

Мазаева С.В. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Дедова Е.Н. – заместитель начальника отдела антимонопольного

контроля хозяйствующих субъектов;

Кузнецова К.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

в присутствии представителя:

ООО «УК Управдом 68» - <.....> (доверенность от 09.01.2017),

в отсутствие ответчика, уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев дело № А4-4/16 по признакам нарушения ООО УК «Доверие» (392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 62Б, ИНН 6829106627) статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В Тамбовское УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая компания Управдом 68» (далее – ООО «УК Управдом 68») с жалобой на действия ООО Управляющая компания «Доверие» (далее – ООО УК «Доверие») по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом № 7 А по ул. Широкой г. Тамбова (вх. от 30.08.2016 № 6320).

В связи с наличием признаков недобросовестной конкуренции в действиях ООО УК «Доверие» в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Обществу было выдано предупреждение № П4-23/16 от 01.11.2016 о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, в срок до 18.11.2016, а именно:

1) передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7А по ул. Широкой г. Тамбова в ООО «УК Управдом 68»;

2) направить в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 7А по ул. Широкой г. Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

ООО УК «Доверие» в установленный срок предупреждение Тамбовского УФАС России не выполнило, в связи с чем было возбуждено настоящее дело.

Рассмотрение дела неоднократно откладывалось с целью получения дополнительных доказательств, необходимых для рассмотрения данного дела.

Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что собственниками помещений многоквартирного дома № 7А по ул. Широкой г. Тамбова 14 апреля 2016 года проведено общее собрание, на котором в качестве управляющей компании избрано ООО «УК Управдом 68», с которой заключен договор управления домом. ООО «УК Управдом 68», а также собственники помещений указанного дома уведомили ООО УК «Доверие» о необходимости передать техническую и иную документацию на дом. Однако ООО УК «Доверие» отказало в передаче технической и иной документации на указанный многоквартирный дом. До настоящего времени Общество не может приступить к управлению указанным

домом, не смотря на наличие решения Арбитражного суда Тамбовской области от 12.12.2016 по делу № А64-6209/2016.

Собственники помещений многоквартирного дома № 7А по ул. Широкой г. Тамбова <.....> и <.....> поддержали позицию заявителя и просили обязать ООО УК «Доверие» передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом в ООО «УК Управдом 68».

Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующие фактические обстоятельства и пришла к следующим выводам.

Между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Широкая, д. 7А и ООО УК «Доверие» был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 01.11.2015 № 01/11-15.

14.04.2016 собственники помещений многоквартирного дома № 7А по ул. Широкой города Тамбова на общем собрании приняли решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО УК «Доверие» и о выборе в качестве управляющей компании ООО «УК Управдом 68», с которой 21.04.2016 был заключен договор управления указанным многоквартирным домом.

20.04.2016 собственники помещений многоквартирного дома <.....>, <.....>, <.....>, уполномоченные решением общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 14.04.2016 на заключение договора с ООО «УК Управдом 68», уведомили ООО УК «Доверие» о принятии решения о выборе иной управляющей компании и необходимости передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом. 30.04.2016 ООО «УК Управдом 68» также направило аналогичное уведомление в ООО УК «Доверие». Однако, ООО УК «Доверие» отказало в передаче технической и иной документации на указанный многоквартирный дом по причине нарушения норм Жилищного законодательства при проведении общего собрания собственников помещений, указав, что «создавшаяся ситуация подрывает общепризнанные на многосторонней основе принципы и ценности, доверие в открытом и взаимосвязанном деловом пространстве, способна дискредитировать процесс дальнейшего развития и в конечном итоге порождает серьезную угрозу его фрагментации. При этом, своими действиями, Вы побуждаете нашу управляющую компанию к противоправным деяниям, связанные с привлечением неправовых средств для достижения своих целей» (исх. от 21.04.2016 № 414).

Из письма Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области (исх. от 13.12.2016 № 01.1-13/4223) следует, что ООО УК «Доверие» были неоднократно выданы предписания о передаче технической и иной документации на указанный многоквартирный дом, однако до настоящего момента они Обществом не исполнены.

На основании решения Арбитражного суда Тамбовской области от 12.12.2016 по делу № А64-6209/2016 по иску ООО «УК Управдом 68» ООО УК «Доверие» обязано передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7А по ул. Широкой г. Тамбова в ООО «УК Управдом 68».

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

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

В соответствии с ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного Кодекса способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

Согласно положениям части 10 статьи 162 Жилищного кодекса, управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления

многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, названному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (ООО «УК «Доверие»), а с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «УК Управдом 68»).

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

Выбрав новую управляющую организацию (протокол от 14.04.2016), собственники уведомили ООО УК «Доверие» 20.04.2016 о своем волеизъявлении, направленном на отказ от исполнения договорных обязательств. Данное обстоятельство влечет за собой правовые последствия, выражающиеся в прекращении договорных отношений, связанных с управлением многоквартирным домом № 7А по ул. Широкой г. Тамбова с последующей передачей всей технической и иной документации.

Следовательно, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «УК Управдом 68» не позднее 20.05.2016.

Однако до настоящего времени ООО УК «Доверие» не передало техническую документацию на многоквартирный дом в ООО «УК Управдом 68» либо одному из собственников. ООО «УК Управдом 68» до настоящего времени не имеет возможности приступить к исполнению договорных обязательств.

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

В силу пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, по делам, возбужденным по признакам нарушения статей 14.1 - 14.8 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы: определение временного интервала исследования товарного

рынка, определение продуктовых границ товарного рынка, определение географических границ товарного рынка, определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующим субъектом, которому указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред его деловой репутации.

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

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 КДЕС Ред. 2, утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст группировка 68.32.1 включает управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.1).

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

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

В соответствии с пунктом 4.5 Порядка проведения анализа, определение географических границ товарного рынка осуществляется, в том числе, методом установления фактических районов продаж (местоположением приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах). ООО «УК Управдом 68» и ООО УК «Доверие» оказывают услуги по управлению многоквартирными домами в городе Тамбове, то есть и продавцы, и потребители услуги расположены в городе Тамбове, следовательно, географические границы рынка – город Тамбов.

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

Тамбовским УФАС России установлено, что ООО УК «Доверие» (ОГРН 1146829039422, ИНН 6829106627, адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 62Б, кв.64) и ООО «УК Управдом 68» (ОГРН 1126829005050, ИНН 6829083987, адрес: 392018, г. Тамбов, ул. Широкая, д. 7Б) являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в городе Тамбове, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход. Так, в качестве одного из видов деятельности, согласно выписок из ЕГРЮЛ, общества осуществляют управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.1). Общества имеют лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами: ООО УК «Доверие» - № 006 от 27.03.2015, ООО «УК Управдом 68» - № 015 от 22.05.2015. Согласно информации официального сайта Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области: <http://ugin.tmbreg.ru> ООО «УК Управдом 68» осуществляет управление в 56 многоквартирных домах города Тамбова, а ООО УК «Доверие» - в 13 многоквартирных домах города Тамбова.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Из указанного определения следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией одновременно должны выполняться несколько условий, а именно:

- действия должны совершаться хозяйствующим субъектом;
- действия должны быть направленными на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- действия должны противоречить положениям законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- действия причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести вред их деловой репутации.

Под направленностью действий хозяйствующего субъекта на получение преимущества в предпринимательской деятельности понимается их объективная способность получить субъекту такие преимущества. При этом сами преимущества означают такое превосходство над конкурентами, которое позволяет увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий, то есть действия хозяйствующего субъекта могут считаться направленными на получение преимуществ, если они позволяют хозяйствующему субъекту увеличить получаемую прибыль либо предотвратить ее неизбежное снижение.

Термины «добропорядочность», «разумность», «справедливость» действующим законодательством не определены, в связи с чем указанные термины применяют в связи с их общим значением в русском языке. Так, термин «добропорядочный» обычно толкуется как приличный, достойный одобрения, порядочный, а термин «порядочный», в свою очередь – как честный и соответствующий принятым правилам поведения. Категории «разумность» и «справедливость» отражают различные моральные принципы.

Последним признаком недобросовестной конкуренции, указанным в ее определении, является причинение вреда другому хозяйствующему субъекту —

конкуренту. Такой вред может выражаться в убытках, которые терпит конкурент, или в ущербе его деловой репутации. В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками кроме реального ущерба понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). При этом в обоих случаях для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией достаточно лишь возможности наступления таких последствий, и доказательств реального вреда не требуется.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО УК «Доверие» выразилась в отказе в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации. Эти действия ООО УК «Доверие» создали ООО «УК Управдом 68» препятствие в осуществлении управления домом № 7 А по ул. Широкой г. Тамбова, в частности, ООО «УК Управдом 68» не имеет возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также на информационно-вычислительные услуги (печать платежек) с ТОГУП «Единый расчетный центр».

Поименованные действия противоречат законодательству Российской Федерации, в том числе нормам Жилищного кодекса и антимонопольного законодательства, а также обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направлены на получение преимуществ перед конкурентом и причиняют или могут причинить убытки ООО «УК Управдом 68» в неполучении доходов за услуги по управлению многоквартирным домом после заключения договора управления.

Так, согласно условиям договора управления многоквартирным домом от 21.04.2016 № 29/16, заключенного между ООО «УК Управдом 68» и собственниками помещений рассматриваемого многоквартирного дома, стоимость услуг управления многоквартирным домом составляет 3,5 руб./м² в месяц. Общая площадь многоквартирного дома № 7А по ул. Широкой г. Тамбова, в соответствии с протоколом общего собрания от 14.04.2016, составляет 5 787 м². Документация на данный многоквартирный дом в период с 20.05.2016 по настоящее время, то есть на протяжении почти 9 месяцев не передана. Следовательно, неполученные доходы общества за услуги управления многоквартирным домом могут составить $3,5 \times 5\,787 \times 9 = 182\,290,5$ руб.

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен прямой запрет на иные формы недобросовестной конкуренции. Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав.

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

Статья 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности содержит общий запрет недобросовестной конкуренции, под которой, как следует

из параграфа 2 этой статьи, понимаются всякие акты, противоречащие честным обычаям в промышленных и торговых делах.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что действия ООО УК «Доверие» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом №7А по ул. Широкой города Тамбова вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК Управдом 68» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома, являются актом недобросовестной конкуренцией на рынке управления многоквартирными домами г. Тамбова, что запрещено статьей 14.8 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции 27.12.2016 Комиссией Тамбовского УФАС России вынесено заключение об обстоятельствах дела № А4-4/16 (исх. от 29.12.2016 № 58-4-07/589). На данное заключение ООО УК «Доверие», а также ООО «УК Управдом 68» письменных пояснений, возражений и дополнительных доказательств не представили.

Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО Управляющая компания «Доверие» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом №7А по ул. Широкой города Тамбова и иных, связанных с управлением данным домом документов, в ООО «Управляющая компания Управдом 68» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома актом недобросовестной конкуренции в соответствии со статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать предписание о прекращении недобросовестной конкуренции **в срок до 30.03.2017** прекратить управление многоквартирным домом № 7А по ул. Широкой г. Тамбова, а именно:

1) передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7А по ул. Широкой г. Тамбова в ООО «УК Управдом 68»;

2) направить в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 7А по ул. Широкой г. Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

3. О выполнении предписания сообщить в Тамбовское УФАС России не позднее 5 дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:

С.В. Мазаева

Е.Н. Дедова

К.С. Кузнецова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исп. Дедова Е.Н. 8 (4752) 71-34-29