



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, д.47, а/я 267, тел. (8512) 39-05-80

РЕШЕНИЕ
по делу №030/01/14.8-1202/2019

г. Астрахань

Резолютивная часть решения оглашена «11» марта 2020 года.

В полном объеме решение изготовлено «11» марта 2020 года.

Комиссия Астраханского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (далее — Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Камакина Т.Н. – заместитель руководителя - Управления;

Члены Комиссии:

Родина К.В. - специалист-эксперт отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

Алексеева Е.А. - ведущий специалист-эксперт отдела финансовых рынков и рекламы Управления,

рассмотрев дело №030/01/14.8-1202/2019 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Инициатива» (414056, Астраханская область, город Астрахань, улица Татищева, д. 17, оф. 65, ОГРН: 1123019001973, Дата присвоения ОГРН: 26.06.2012, ИНН: 3019004075, КПП: 301901001) (далее – ООО «Инициатива») ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции)

в присутствии представителя заявителя Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ЖЭК 12» (ОГРН 1063015002588, ИНН/КПП 3015072540/301501001, адрес: 414041, г. Астрахань, ул. Куликова, д. 64 корп. 1) (далее — ООО УК «ЖЭК 12»), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела (письмо исх. №05/231/М от 17.01.2020 года, почтовый идентификатор 80086842682723) – Кукушкиной Татьяны Александровны, действующей по доверенности б/н от 02.03.2020 года, в отсутствие представителя ООО «Инициатива», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела (письмо исх. №05/231/М от 17.01.2020 года, почтовый идентификатор 80083344234443, 80083344234436), руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, чч. 2 - 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции Комиссия,

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ЖЭК 12» (ОГРН 1063015002588, ИНН/КПП 3015072540/301501001, адрес: 414041, г. Астрахань, ул. Куликова, д. 64 корп. 1) (далее — ООО УК «ЖЭК 12») (вх. №1505 от 20.02.2019 года), по вопросу нарушения антимонопольного законодательства Обществом с ограниченной ответственностью «Инициатива» (414056, Астраханская область, город Астрахань, улица Татищева, д. 17, оф. 65, ОГРН: 1123019001973, Дата присвоения ОГРН: 26.06.2012, ИНН: 3019004075, КПП: 301901001) (далее – ООО «Инициатива»).

Как следует из вышеуказанного обращения, своими действиями, вызвавшимися в уклонении ООО «Инициатива» от передачи в адрес ООО УК «ЖЭК 12» технической и иной связанной с управлением домом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 документации, создает ООО УК «ЖЭК 12» препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, а именно деятельности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом,

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее — Закон о защите конкуренции) в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее — предупреждение).

Согласно части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании вышеизложенного, в связи с наличием в действиях ООО «Инициатива», выразившихся в уклонении Общества от передачи в адрес ООО УК «ЖЭК 12» технической и иной связанной с управлением домом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 документации, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением было выдано ООО «Инициатива» предупреждение от 14.05.2019 года №7-19 о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Указанным предупреждением ООО «Инициатива» было предупреждено о необходимости прекращения вышеуказанных действий путем передачи в адрес ООО УК «ЖЭК-12» технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 и иных связанных с управлением вышеуказанным домом документов

в срок в течении десяти рабочих дней с момента получения настоящего предупреждения.

О выполнении предупреждения ООО «Инициатива» надлежало сообщить в Астраханское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Указанное Предупреждение направлено в адрес ООО «Инициатива» по юридическому адресу: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65 заказным письмом с уведомлением (исх. №05/4235/М от 14.05.2019 года, почтовый идентификатор 80085136915226). Однако ООО «Инициатива» Предупреждение получено не было.

Письмом исх. №05/6769/М от 03.07.2019 года) Управлением в адрес ООО «Инициатива» повторно направлено Предупреждение (почтовый идентификатор 80085138516223, 80085138516230). Вышеуказанное почтовое отправление направлено Управлением по юридическому адресу ООО «Инициатива»: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65, а также по адресу офиса обслуживания населения: 414032, г. Астрахань, ул. Бульварная, д. 6, лит. в.

Согласно информации, предоставленной ОСП Астраханский почтамт УФПС Астраханской области — филиал ФГУП «Почта России» (вх. №9434 от 30.09.2019 года) почтальоном оставлены ООО «Инициатива» уведомления о необходимости получения вышеуказанного почтового отправления (почтовый идентификатор 80085138516223, 80085138516230), однако адресат за получением писем не явился. По истечении срока хранения почтовые отправления (почтовый идентификатор 80085138516223, 80085138516230) высланы обратно в адрес Управления.

Согласно информации, предоставленной Службой жилищного надзора Астраханской области (вх. №9559 от 03.10.2019 года), ООО «Инициатива» является действующим юридическим лицом, осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами и имеет юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65. Кроме того, ООО «Инициатива» имеет офис обслуживания населения по адресу: 414032, г. Астрахань, ул. Бульварная, д. 6, лит. в.

Согласно информации, предоставленной в Управление УФНС по Астраханской области (вх. 38901 от 12.09.2019 года, вх. №8900 от 12.09.2019 года), ООО «Инициатива» является действующим юридическим лицом, в процедурах банкротства не состоит, имеет юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65.

Однако в Управление информация об исполнении Предупреждения от 14.05.2019 года №7-19 не поступила.

В соответствии с ч.7, 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением. В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Указанные обстоятельства согласно пункта 1 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» послужили основанием для возбуждения на основании Приказа от 08.10.2019 года № 145-п в отношении ООО «Инициатива» настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» 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.

Согласно пункту 7 статьи 4 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.

В соответствии пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Из статьи 10-bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности следует, что актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Управлением проведен анализ рынка по управлению многоквартирными домами в географических границах муниципального образования «Город Астрахань» за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года.

Анализ рынка по управлению многоквартирными домами в географических границах муниципального образования «Город Астрахань» за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года в соответствии с [частью 5.1 статьи 45](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) проведен в объеме, необходимом для принятия решения по делу №030/01/14.8-1202/2019, возбужденному по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Инициатива» (414056, Астраханская область, город Астрахань, улица Татищева, д. 17, оф. 65, ОГРН: 1123019001973, Дата присвоения ОГРН: 26.06.2012, ИНН: 3019004075, КПП: 301901001) (далее – ООО «Инициатива») антимонопольного законодательства Российской Федерации, в соответствии с требованиями приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке».

Целью настоящего исследования является анализ состояния конкуренции рынка по управлению многоквартирными домами в географических границах муниципального образования «Город Астрахань» за период с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года.

Нормативно-методической базой исследования являются: Федеральный закон от

26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Приказ ФАС РФ от 28.04.2010 года N 220 "Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке" (далее - Порядок), Приказ ФАС России от 25.05.2012 N 345 "Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией", Общероссийский классификатор видов экономической деятельности «ОК 029-2014», утвержденный приказом Росстандарта России от 31.01.2014 N 14-ст., Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности «ОК034-2014 (КПЕС 2008)», утвержденный приказом Росстандарта России от 31.01.2014 N 14-ст., Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее — Положение №47), Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее — Закон о лицензировании).

В соответствии с пунктом 1.3 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 N 220 (далее – Порядок), анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводился с особенностями, установленными пунктом 10.6 данного Порядка.

Согласно пункту 10.6 Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения [статей 14.1 - 14.8](#) Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;
- б) определение продуктовых границ товарного рынка. Определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении которого поданы в антимонопольный орган заявления, материалы) по поводу товара, предлагаемого им к продаже;
- в) определение географических границ товарного рынка;
- г) 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.

В качестве источников информации использовались материалы дела №030/01/14.8-1202/2019 по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Временной интервал исследования рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с требованиями [п. 9 ст. 5](#) Закона "О защите конкуренции" временной интервал анализа состояния конкуренции определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка и доступности информации.

В случае, если исследование ограничивается изучением характеристик рассматриваемого товарного рынка, которые сложились до момента проведения исследования, то проводится ретроспективный анализ состояния конкуренции на

товарном рынке.

Учитывая, что настоящее исследование ограничивается установлением наличия конкурентных отношений между хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность на данном рынке, которые сложились до момента проведения исследования, анализ носит ретроспективный характер.

20.02.2019 года в Управление поступило обращение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ЖЭК 12» (ОГРН 1063015002588, ИНН/КПП 3015072540/301501001, адрес: 414041, г. Астрахань, ул. Куликова, д. 64 корп. 1) (далее — ООО УК «ЖЭК 12»), содержащее информацию о наличии в действиях ООО «Инициатива» признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Как следует из вышеуказанного обращения, собственниками помещений в многоквартирном жилом доме №52 по ул. Куликова г. Астрахани (далее – МКД) принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «Инициатива», выборе ООО УК «ЖЭК-12» в качестве управляющей компании и заключении с Обществом договора управления. Вышеуказанное решение отражено в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме №52 по ул. Куликова г. Астрахани (далее – МКД) от 05.11.2018 года.

Однако своими действиями, выразившимися в уклонении от передачи в адрес ООО УК «ЖЭК 12» технической и иной связанной с управлением домом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 документации, ООО «Инициатива» создает ООО УК «ЖЭК 12» препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, а именно деятельности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

В связи с вышеизложенным, временной интервал исследования рынка по управлению многоквартирными домами в географических границах муниципального образования «Город Астрахань» - с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

Продуктовые границы рынка услуг по управления многоквартирными домами.

В соответствии с частью 2 статьи 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно части 1 статьи 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

В соответствии с частью 3 статьи 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В свою очередь многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством (пункт 6 Положения №47).

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

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

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.1 статьи 161 ЖК РФ).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.2 статьи

161 ЖК РФ).

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно пункту 51 части 1 статьи 12 Закона о лицензировании предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию.

Порядок лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами регламентируется главой 19 (статьи 192-202) ЖК РФ.

Услуги по управлению многоквартирными домами, согласно общероссийскому классификатору видов экономической деятельности «ОК 029-2014», принадлежат к разделу L «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом», классу 68 «Операции с недвижимым имуществом», подклассу 68.3 «Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе», группу 68.32 «Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе». Указанная группа включает в себя следующие подгруппы: 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе», 68.32.2 «Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе», 68.32.3 «Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества».

Согласно общероссийскому классификатору видов «ОК 034-2014» услуги по управлению многоквартирными домами относятся к разделу L «Услуги по операциям с недвижимым имуществом», классу 68 «Услуги по операциям с недвижимым имуществом»? подклассу 68.3 «Услуги по операциям с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе», группу 68.32 «Услуги по управлению недвижимым имуществом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе».

Таким образом, в целях проведения данного исследования продуктовыми границами рынка будет являться комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственниками помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме, а также осуществлении иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления «непосредственное управление» услуга по управлению многоквартирным домом не оказывается, так как в этом случае собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выполняют указанную функцию.

В силу положений действующего жилищного законодательства РФ, в том числе части 2 статьи 161 ЖК РФ, товары взаимозаменяемые с услугами по управлению

многоквартирными домами отсутствуют.

В связи с вышеизложенным, продуктовыми границами исследуемого рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами (код ОКВЭД 2 — 68.32.1 и под ОКПД 2 — 68.32.11).

Географические границы рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

Географические границы товарного рынка услуг по управлению многоквартирными домами определяют территорию, на которой потребители (собственники помещений в многоквартирных домах) имеют экономическую возможность приобрести рассматриваемый товар (услугу) и не имеют такой возможности за пределами этой территории.

В целях проведения данного исследования географические границы исследуемого рынка предварительно определены как административные границы муниципального образования «Город Астрахань».

Определение географических границ рынка услуг по управлению многоквартирными домами осуществлялось методом установления фактических районов оказания услуг (месторасположения потребителей), хозяйствующих субъектов (продавцов), оказывающих услуги на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах).

При выборе метода определения географических границ рассматриваемого рынка учитывалось, что услуги по управлению многоквартирными домами должны и могут предоставляться лишь в местах проживания потребителей данных услуг, т. е. в местах нахождения конкретного жилищного фонда, находящегося на обслуживании управляющей организации.

Таким образом, географическими границами рынка услуг по управлению многоквартирными домами, учитывая цели исследования данного рынка, являются административные границы муниципального образования «Город Астрахань».

Состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между ООО «Инициатива» (ответчиком по делу №030/01/14.8-1202/2019) и ООО «УК «ЖЭК 12» (заявителем по делу №030/01/14.8-1202/2019).

Продавцами на исследуемом рынке являются хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами.

Согласно информации, предоставленной Службой жилищного надзора Астраханской области (вх. №11556 от 06.12.2019 года), ООО «УК «ЖЭК 12» выдана лицензия №030-000021 от 21.04.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации сроком действия на 5 лет.

ООО «Инициатива» выдана лицензия №030-000025 от 21.04.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации сроком действия на 5 лет.

Согласно информации, предоставленной Службой жилищного надзора Астраханской области (вх. №9559 от 03.10.2019 года), ООО «Инициатива» является действующим юридическим лицом, осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами и имеет юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65. Кроме того, ООО «Инициатива» имеет офис обслуживания

населения по адресу: 414032, г. Астрахань, ул. Бульварная, д. 6, лит. в.

Согласно информации, предоставленной в Управление УФНС по Астраханской области (вх. 38901 от 12.09.2019 года, вх. №8900 от 12.09.2019 года), ООО «Инициатива» является действующим юридическим лицом, в процедурах банкротства не состоит, имеет юридический адрес: 414056, г. Астрахань, ул. Татищева, д. 17, оф.65.

ООО УК «ЖЭК 12» также является действующим юридическим лицом, в процедурах банкротства не состоит.

Таким образом, ООО УК «ЖЭК 12» и ООО «Инициатива» являются конкурентами, поскольку осуществляют аналогичные виды деятельности (предоставление услуг по управления многоквартирными домами) в пределах одних географических границ (муниципального образования «Город Астрахань») в 2018 году.

Потребителями услуг по управлению многоквартирными домами являются собственники и наниматели помещений в многоквартирных домах на территории муниципального образования «Город Астрахань».

В соответствии со ст. 14.8 Закона о защите конкуренции (в редакции от 05.10.2015 года) не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными [статьями 14.1 - 14.7](#) настоящего Федерального закона.

На основании вышеизложенного Комиссия Управления приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Инициатива», выразившихся в уклонении Общества от передачи в адрес ООО УК «ЖЭК 12» технической и иной связанной с управлением домом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 документации, признаков нарушения ст. 14.8 Закона о защите конкуренции.

16.01.2020 года Комиссией принято Заключение об обстоятельствах дела №030/01/14.8-1202/2019 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Заключение). Указанное Заключение направлено лицам, участвующим в деле, заказным письмом с уведомлением (исх. №05/213/М от 17.01.2020 года, почтовые идентификаторы 80083344234429, 80083344234436, 80083344234443).

ООО «Инициатива» возражения на Заключение в Управление не представила.

ООО УК «ЖЭК 12» представило в Управление пояснения на вышеуказанное Заключение (вх.№1422 от 25.02.2020 года).

Согласно вышеуказанного пояснения, собственниками помещений в многоквартирном жилом доме №52 по ул. Куликова г. Астрахани (далее – МКД) принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «Инициатива», выборе ООО УК «ЖЭК-12» в качестве управляющей компании и заключении с Обществом договора управления. Вышеуказанное решение отражено в протоколе общего собрания собственников МКД от 05.11.2018 года.

Однако своими действиями, выразившимися в уклонении от передачи в адрес ООО УК «ЖЭК 12» технической и иной связанной с управлением домом по адресу: г. Астрахань, ул. Куликова, д. 52 документации, ООО «Инициатива» создает ООО УК «ЖЭК 12» препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности, а именно деятельности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом.

Согласно акту приема-передачи №б\н от 05.03.2019 года техническая документация была передана ООО УК «ЖЭК 12».

Вышеизложенное дает Комиссии основание не выдавать ООО «Инициатива» предписание о прекращении нарушения ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с добровольным устранением нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 14.8, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 - 3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Инициатива» (414056, Астраханская область, город Астрахань, улица Татищева, д. 17, оф. 65, ОГРН: 1123019001973, Дата присвоения ОГРН: 26.06.2012, ИНН: 3019004075, КПП: 301901001) нарушившим ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, указанные в ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

3. Предписание о прекращении нарушения ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции отсутствуют.

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

Председатель Комиссии

Камакина Т.Н.

Члены Комиссии:

Родина К.В.

Алексеева Е.А.