РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К01-114/14

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела № К01-114/14 о нарушении антимонопольного законодательства,

рассмотрев дело № К01-114/14, возбужденное по заявлению ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» (195221, Санкт-Петербург, пр. Пискаревский, д. 20) по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» (198261, г. Санкт-Петербург, Проспект Ветеранов, д. 111, корп. 3, лит. А, пом. 10) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в распространении недостоверных сведений относительно компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, находящемся по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3,

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России (далее – Управление) поступило заявление ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» (далее – Заявитель) на действия ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» (далее – Ответчик), в связи с распространением недостоверных сведений о том, что Ответчик является управляющей организацией многоквартирного дома по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3.

Заявитель указывает, что ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3, который проводился МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории МО «Новодевяткинское сельское поселение» (извещение № 261113/0169435/04 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано 26.11.2013 г.), 28.02.2014 г. была выбрана управляющей компанией вышеуказанного многоквартирного дома (далее – МКД).

Подписанные Заявителем проекты договоров управления МКД были направлены в соответствии с п. 91 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» собственникам помещений МКД с 10.03.2014 г. по 20.03.2014 г. Таким образом, Заявитель с 01.04.2014 г. приступил к исполнению обязательств по управлению МКД.

По мнению Заявителя, Ответчик незаконно объявил себя управляющей компанией МКД, удерживает и не передает Заявителю ключи от отдельных технических помещений МКД, относящихся к общедомовому имуществу МКД,

техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД (далее – техническая документация), несмотря на требования Заявителя передать ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» указанную документацию и ключи.

Также, по мнению Заявителя, Ответчик распространяет среди собственников помещений МКД «ложную и злонамеренную информацию» о том, управляющей организацией МКД является Ответчик, а не Заявитель, призывает собственников помещений МКД вносить плату за жилищно-коммунальные услуги Ответчику, а не Заявителю.

Заявитель указывает на то, что Ответчик не имеет законных оснований для сбора с собственников помещений МКД платы за жилищно-коммунальные услуги. Заявитель указывает, что Ответчик в своих объявлениях обманывает собственников помещений МКД и вводит их в заблуждение, утверждая, что имеет договоры с поставщиками на предоставление основных коммунальных услуг и что осуществляет деятельность на законных основаниях.

По мнению Заявителя, договоров между ресурсоснабжающими организациями и Ответчиком не заключено и не может быть заключено, так как правом на заключение таких договоров обладает управляющая организация, а управление новым МКД возможно лишь по правилам ч. 13 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, Ответчик, по мнению Заявителя, осуществляет действия, противоречащие обычаям делового оборота, требованиям разумности, добросовестности и справедливости, что создает препятствия для Заявителя в осуществлении управления МКД, способно причинить убытки и является актом недобросовестной конкуренции, противоречащим ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Позиция Ответчика заключается в следующем.

Согласно решению общего собрания собственников помещений МКД от 02.04.2013 г., проведенного в форме заочного голосования, Ответчик был выбран управляющей организацией МКД, в соответствии со ст. 161 ЖК РФ.

Также Ответчиком представлен договор управления многоквартирным жилым домом № ПГ-15/02/03 от 15.02.2013 г., заключенный между Ответчиком и застройщиком ООО «Полис Групп», согласно которому застройщик до передачи прав на имеющееся в МКД помещения третьим лицам, поручает Ответчику осуществлять управление жилым домом.

В материалы дела Ответчиком представлен акт приема-передачи технической документации объекта по адресу дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3, с указанием 38 документов, подписанный представителями Заявителя и Ответчика 01.09.2014 г.

Таким образом, по мнению Ответчика, Заявителю была передана вся техническая документация.

3. Материалами дела № К01-114/14 установлено следующее.

3.1. Согласно выписке из ЕГРЮЛ, основным видом деятельности ООО

«Управляющая компания «Охта-Сервис» является управление недвижимым имуществом (код 70.32 по ОКВЭД).

3.2. Согласно выписке из ЕГРЮЛ, основным видом деятельности ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» является управление недвижимым имуществом (код 70.32 по ОКВЭД).

Таким образом, Заявитель и Ответчик являются конкурентами на рынке управления недвижимым имуществом.

3.3. Согласно пояснениям Заявителя от 10.10.2014 г., по состоянию на 01.10.2014 г., Ответчиком не передана техническая документация в полном объеме, ключи от отдельных помещений. В связи с тем, что помещения были открыты сотрудниками полиции (КУСП 87/4586 от 21.08.2014 г.) и Ответчик отказался отдать ключи, Заявитель был вынужден ставить новые замки для обеспечения постоянного доступа в технические помещения МКД и нести в связи с этим, затраты.

Согласно письму Администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, 08.10.2013 г. состоялся открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом по адресу: дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3. Ответчик заявку на участие в данном конкурсе не подавал. Согласно, предписанию выданному Управлением ФАС по Ленинградской области П/04/3936-256 от 21.10.2013 г. по результатам рассмотрения поступившей жалобы, вышеуказанный конкурс был аннулирован. Повторно открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления МКД был проведен 21.01.2014 г., Ответчик заявки на участие в конкурсе не подавал.

Согласно письму МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории МО «Новодевяткинское сельское поселение» многоквартирный жилой дом по адресу: дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3, является новым, разрешение на ввод в эксплуатацию выдано 13.02.2013 г., в связи с чем выбор управляющей организации в МКД был возможен в соответствии с ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой, в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [ч. 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [ст. 445](#) ГК РФ.

28.02.2014 г. МКУ «Агентство по развитию и обслуживанию территории МО «Новодевяткинское сельское поселение» - уполномоченный организатор конкурса, провело конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД, по

результатам которого победителем был определен Заявитель.

В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривалось исковое заявление ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» по делу № А56-14889/2014 (Истец – ООО «Управляющая компания «Содружество Регион», Ответчик – ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис») о признании недействительными результатов конкурса на право управления многоквартирным домом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д.3, проведенного Администрацией муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (извещение о проведении торгов № 231113/0169435/04 от 16.11.2013 г.). Решением от 16.07.2014 г. в удовлетворении исковых требований было отказано. Истцом была подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд Санкт-Петербурга, которым было вынесено постановление 01.12.2014 г., согласно которому решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Результаты открытого конкурса по выбору управляющей организации указанного МКД так же оспаривались ООО «Управляющая компания «Содружество» в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области (дело № А56-14892/2014). Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2015 г. кассационная жалоба оставлена без удовлетворения.

Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по арбитражному делу № А56-14889/2014 не были наложены обеспечительные меры, соответствующие требования Ответчиком не были заявлены.

3.4. Обязанность по выбору управляющей организации для управления МКД возложена на органы местного самоуправления, согласно положениям ст. 161 ЖК РФ. Указанной нормой определены: условия возникновения такой обязанности (ч. 4 и ч. 13); способ отбора управляющей организации (открытый конкурс); сроки исполнения установленной обязанности.

Порядок организации и проведения органом местного управления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 (далее – правила № 75).

Пунктом 39 Правил № 75 установлено, что в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений МКД выбрали способ управления многоквартирным домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Правом на принятие решения по выбору способа управления МКД и его реализации наделены собственники помещений в МКД. В силу ст. 18 ЖК РФ, ст. 219 ГК РФ, ст. 4 и ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,

право собственности на помещения в МКД возникает с момента государственной регистрации такого права.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений МКД с каждым собственником такого помещения 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 собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, каждым лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления МКД. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил № 75 принятое собственниками помещений в МКД решение о выборе способа управления не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в МКД не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

- собственники помещений в МКД не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти договоры, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

Лица, участвовавшие в общем собрании, решение которых оформлено протоколом от 02.04.2013 г., на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, таким образом, решение участников собрания о выборе способе управления нельзя признать правомерным решением собственников помещений МКД по смыслу ст. 161 ЖК РФ.

Согласно письму Ленинградского УФАС России в адрес Администрации МО «Новодевятикинское сельское поселение» исх. № 04/3745 от 04.10.2013 г., в рассматриваемом МКД по состоянию на 02.08.2013 г. право собственности было зарегистрировано в отношении пяти квартир. Из чего следует, что на момент проведения общего собрания 02.04.2013 г., лиц, уполномоченных принимать решения о выборе способа управления в этом доме, не было, что указывает на ничтожность протокола от 02.04.2013 г. № 1 и как следствие заключенных договоров управления.

Отсутствие права собственности у лиц, правомочных на принятие

решений на общем собрании собственников МКД, установлено судами нескольких инстанций (дело № А56-14889/2014).

Таким образом, у Администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» в силу требований ЖК РФ и п. 39 Правил № 75 имелись законные основания для проведения конкурса на право управления МКД.

Ответчик не согласился с результатами открытого конкурса и подал исковое заявление в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В материалы дела № К01-114/14 представлены: письмо Ответчика в адрес Заявителя (исх. № 1034 от 28.03.2014 г.), согласно которому Ответчик «до момента вынесения судом мотивированного решения не считает возможным передать в управление ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» указанный многоквартирный дом», акт сдачи-приемки МКД от 31.03.2014 г., не подписанный сторонами, с подписью внизу оборотной страницы акта - «ООО «УК «Содружество Регион» производить передачу дома не будет до решения вопроса в суде о правомерности проведения конкурса по отбору управляющей компании», за подписью законного представителя Ответчика, фотокопии объявлений Ответчика, размещенных в МКД, согласно которым, Ответчик сообщает жильцам МКД о том, что ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» является управляющей компанией МКД...и в данное время УК обжалует в арбитражном суде итоги проведенного администрацией конкурса по выбору УК», с просьбой к жильцам МКД «по всем вопросам и с заявками обращаться в управляющую компанию «Содружество Регион», которая на основании заключенных прямых договоров с поставщиками на предоставление основных коммунальных услуг осуществляет свою деятельность в Вашем доме на законных основаниях....во избежание двойных квитанций до принятия судебного акта убедительно просим не производить оплату по квитанциям иных управляющих компаний, кроме ООО «УК «Содружество Регион».

Согласно п. 9 ст. 161 ЖК РФ, МКД может управляться только одной управляющей организацией. Заявитель является управляющей организацией по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления, в котором Ответчик не принимал участия. В процессе рассмотрения Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области дела № А56-14889/2014 не были наложены обеспечительные меры, соответствующие требования Ответчиком не были заявлены.

Таким образом, Ответчик не имел оснований продолжать осуществлять управление МКД.

П. 1.5 Постановления Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» определен перечень технической документации долговременного хранения, в состав которой входит:

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).

В материалы дела представлен акт приема-передачи технической документации по МКД от 01.09.2014 г., подписанный представителями Заявителя и Ответчика, с перечнем переданной документации, в составе 38 документов. Указанный перечень не содержит всех обязательных для передачи документов, в соответствии с п. 1.5 Постановления Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Таким образом, согласно указанному акту приема-передачи, ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» передала управление МКД ООО «Охта-Сервис», при этом техническая документация была передана не в полном объеме.

В соответствии с п. 7 ст. 4 Закона о конкуренции, конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно п. 9 ст. 4 Закона о 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.

Согласно положениям статьи 10 bis Конвенция по охране промышленной собственности (Париж 20 марта 1883 года) актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию, в том числе введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Действия Ответчика по непередаче МКД, технической документации в управление Заявителю, а также распространению объявлений, согласно которым Ответчик является управляющей компанией МКД, противоречат ч. 1 ст. 14 Закона о конкуренции, лишают собственников МКД возможности получать услуги от избранной управляющей организации, вводит в заблуждение, утверждая, что ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» является управляющей

организацией МКД. Непередача ключей и технической документации препятствует Заявителю осуществлять деятельность по управлению МКД на законных основаниях.

Принимая во внимание установленные обстоятельства и руководствуясь ст. 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, частями 1 статьи 14, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» нарушение пункта 2 части 1 статьи 14 Закона о конкуренции, выразившееся во введении в заблуждение потребителей в отношении управляющей компании многоквартирного дома, находящегося по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3.

2. Признать в действиях ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» нарушение части 1 статьи 14 Закона о конкуренции, выразившееся в передаче МКД, технической документации ООО «Охта-Сервис».

3. Выдать ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К01-114/14

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела № К01-114/14 о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 16.04.2015 года по делу № К01-114/14 о нарушении ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» (адрес местонахождения: 198261, г. Санкт-Петербург, Проспект Ветеранов, д. 111, корп. 3, лит. А, пом. 10) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего не распространять информацию, в том числе в виде объявлений о том, что ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» является управляющей компанией многоквартирного дома, находящегося по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 3.

2. ООО «Управляющая компания «Содружество Регион» прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и совершить действия, направленные на устранение последствий нарушения антимонопольного законодательства, для чего передать ООО «Управляющая компания «Охта-Сервис» недостающую документацию, в соответствии с пунктом 1.5 Постановления Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

3. В срок до 16.07.2015 года представить в Санкт-Петербургское УФАС России доказательства исполнения настоящего предписания.