ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/20-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

13 июля 2017 года г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступили заявление ООО «МУП «Станица» о недобросовестной конкуренции со стороны ООО «УК Жилсервис» (ИНН 5835107306, г. Пенза, ул. Фрунзе, 31), связанной с отказом в передаче технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул. Кулибина вновь избранной управляющей организации ООО «МУП «Станица» в соответствии с протоколом общего собрания собственников от 02.02.2017.

Из заявления и представленных материалов установлено следующее.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Кулибина, 14, проведенном в форме очно-заочного голосования, принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК Жилсервис» с 28.02.2017 и заключении договора управления с ООО «МУП «Станица» с 01.03.2017 года. Указанное решение отражено в Протоколе общего собрания от 02.02.2017 № 1 (далее – Протокол № 1)

В соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Кулибина, 14, проведенном в форме очно-заочного голосования, от 29.04.2017 № 2 (далее – Протокол № 2), принято легитимное решение о назначении <...> представителем собственников данного дома с соответствующими полномочиями.

О приятом решении в соответствии с Протоколом № 1 и Протоколом № 2 собственники МКД № 14 по ул. Кулибина в лице <..> уведомили ООО «УК Жилсервис» 15.03.2017 и 16.05.2017. К Уведомлениям были приложены копии Протоколов № 1 и № 2.

В указанных уведомлениях жители указали о необходимости передачи технической документации на данный МКД и иной документации, связанной с управлением МКД, вновь избранной ООО «УК Жилсервис».

В письме от 17.03.2017 исх. № 3700 ООО «УК Жилсервис» указало об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления с Обществом и передачи технической и иной

документации, в связи с предоставлением неполного пакета документов, а именно отсутствие копии решений собственников, а также в связи с тем, что Протоколом № 1 был составлен с нарушением требований ЖК РФ.

На запрос Пензенского УФАС России ООО «УК Жилсервис» (от 02.06.2017 № 4126) указало об отсутствии правовых оснований для передачи технической документации в связи с недействительностью Протокола № 1. Также Общество сослалось на проведение проверки Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области по вопросу правомерности решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном МКД, оформленных протоколом № 1 от 02.02.2017.

Согласно сведениям, представленным ООО «МУП «Станица» на дату направления дополнительного пакета документов (07.07.2017) не передало техническую документацию на МКД № 14 по ул. Кулибина.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции собрания относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме (ст. ст. 209, 291 ГК РФ, п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, управление управляющей организацией.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ).

В силу 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.

Пункт 8.2 ст. 162 ЖК РФ 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 условия такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, создание либо избрание новой управляющей организации, а, соответственно, и наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав прежней управляющей организации.

Кроме того, действующим законодательством (часть 10 статьи 162 ЖК РФ) также предусмотрено, что управляющая организация за тридцать 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.

Таким образом, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Из указанных норм следует, что решение собственников помещений в

многоквартирном доме об изменении управляющей компании - это реализация права на выбор способа управления многоквартирным домом.

Поскольку деятельность любой управляющей компании зависит от волеизъявления собственников помещений, то в соответствии с волеизъявлением собственников помещений в МКД № 14 по ул. Кулибина, отраженном в протоколе № 1 от 02.02.2017г., свидетельствует о том, что право ООО «УК Жилсервис» на управление указанным многоквартирными домом прекращено.

В соответствии с ЖК РФ управляющая компания не наделена полномочиями по оценке законности проведения общего собрания собственников помещений и принятия мер по результатам его проведения, а также не наделена правом на обжалование решения общего собрания собственников помещений жилого дома (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

Согласно информации, представленной Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (04.07.2017 вх. № 1744э), в ходе проверки установлено, что для принятия решений по вопросам, поставленным в голосовании в соответствии с протоколом № 1, кворум имелся.

Из письма ООО «УК Жилсервис» от 02.06.2017 исх. № 4126 установлено, что указанный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был.

Кроме того, в соответствии с ЖК РФ проведение Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области проверки законности протокола общего собрания собственников в МКД не является основанием для приостановления исполнения решения собственников.

Таким образом, у ООО «УК Жилсервис» отсутствовали основания для отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул. Кулибина.

ООО «УК Жилсервис», в свою очередь, не исполняя нормы действующего законодательства в части передачи технической документации на многоквартирный дом, нарушает законодательство

Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости.

Действия ООО «УК Жилсервис», выразившиеся в неисполнении решения собственников и в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, направлены на получение необоснованных преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, путем сохранения числа многоквартирных домов, находящихся под управлением Общества, и создания препятствий в осуществлении деятельности конкурента.

ООО «УК Жилсервис» и ООО «МУП «Станица» имеют соответствующие лицензии (согласно данным сайта zhil.pnzreg.ru), осуществляют деятельность на рынке управления многоквартирными домами и являются конкурентами.

В связи с тем, что ООО «МУП «Станица» лишилось возможности эффективно оказывать услуги по управлению МКД № 14 по ул. Кулибина и получать от этого доход, действия ООО «УК Жилсервис» могут причинить убытки хозяйствующему субъекту конкуренту.

Согласно статье 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Главой 2.1 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. В частности статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.

Таким образом, в действиях ООО «УК Жилсервис» усматриваются признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул. Кулибина г. Пенза.

Согласно пункту 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается хозяйствующему субъекту в случае выявления признаков нарушения, в том числе статьи 14.8 настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное, в связи с наличием в действиях ООО «УК Жилсервис», выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул. Кулибина г. Пенза, признаков недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, Пензенское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает ООО «УК Жилсервис» о необходимости прекращения **в срок до 16 августа 2017 года** указанных действий, для чего необходимо:

- принять меры по передаче технической документации на многоквартирный дом № 14 по ул. Кулибина г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО «МУП «Станица».

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно **Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно** **выдано, в срок, указанный в предупреждении. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение , и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом. (часть 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции)**

В силу части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства <u>не возбуждается</u> и лицо, выполнившее предупреждение, <u>не подлежит административной ответственности</u> 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 (часть 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).