

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/01-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

16 февраля 2017 года

г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступило заявление собственников многоквартирного дома № 168 по ул. Ладожская г. Пенза о недобросовестной конкуренции со стороны Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Перспектива+» (ИНН 5836642320, г. Пенза, ул. Максима Горького, д. 54 далее – ООО Управляющая компания «Перспектива+», связанной с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации ООО «Управляющая компания «Милана».

Из заявления и представленных материалов установлено следующее.

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Ладожская, 168, проведенном в форме очно-заочного голосования, от 26.09.2016 № 1 (далее – Протокол № 1), принято легитимное решение о расторжении договора управления с ООО Управляющая компания «Перспектива+» и заключении договора управления с ООО Управляющая компания «Милана» с 01.11.2016 года.

О принятом решении в соответствии с Протоколом № 1 собственники МКД № 168 по ул. Ладожской уведомили ООО Управляющая компания «Перспектива+» 26.09.2016.

В указанном уведомлении жители указали о необходимости передачи технической документации на данный МКД вновь избранной ООО «Управляющая компания «Милана».

Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее - Госжилстройтехинспекция Пензенской области) проведена проверка ООО «УК «Милана» по вопросу правомерности решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 168 по ул. Ладожская в г. Пенза в соответствии с протоколом № 1. В соответствии с Актом Госжилстройтехинспекции Пензенской области проверки от 25.10.2016 № 825 нарушений в ходе проверки не выявлено.

В ходе проверки установлено, что общее количество голосов собственников помещений в МКД, согласно информации, размещенной на сайте <https://dom.gosuslugi.ru> – 9384 (м2). При проверке решений собственников вышеуказанного дома с информацией, содержащейся в выписке из ЕГРП было установлено, что в голосовании приняли участие собственники, обладающие 5194,7 (м2) голосов, а именно обладающие 55,3 % голосов от общего количества голосов. Для принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании, кворум имелся.

02.11.2016 в связи с необходимостью исполнения решения собственников в соответствии с Протоколом № 1 и отсутствием технической документации на МКД № 168 по ул. Ладожской вновь избранная ООО «Управляющая компания «Милана» обратилась в адрес Госжилстройтехинспекции Пензенской области о принятии

мер по передаче технической документации и исполнению решения собственников.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ (далее - ЖК РФ) устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

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.

Согласно сведениям, представленным заявителями ООО Управляющая компания «Перспектива+» на дату направления заявления не передало техническую документацию на МКД № 168 по ул. Ладожской и продолжает выставлять квитанции на оплату услуг ЖКХ (представлены квитанции за ноябрь, декабрь 2016 года).

В пункте 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), указано, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

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

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по [форме](#), установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Наличие указанных документов в полном объеме необходимо в целях эффективного выполнения договорных обязательств по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

ООО Управляющая компания «Перспектива+», в свою очередь, не исполняя нормы действующего законодательства в части передачи технической документации на многоквартирный дом, нарушает тем самым законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добросовестности, разумности и справедливости.

Действия ООО Управляющая компания «Перспектива+», выразившиеся в неисполнении решения собственников и уклонении 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 Управляющая компания «Перспектива+» и ООО «Управляющая компания «Милана» 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 «УК «Милана» лишилось возможности эффективно оказывать свои услуги и получать от этого доход, действия ООО Управляющая компания «Перспектива+» 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 Управляющая компания «Перспектива+» усматриваются признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 168 по ул. Ладожская 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 Управляющая компания «Перспектива+», выразившихся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 168 по ул. Ладожская 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 Управляющая компания «Перспектива+» о необходимости прекращения **в срок до 16 марта 2017 года** указанных действий, для чего необходимо:

- передать техническую документацию на многоквартирный дом № 168 по ул. Ладожская г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО «Управляющая компания «Милана».

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 выдано, в срок, указанный в предупреждении. (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 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 (часть 8 статьи 39.1
Закона о защите конкуренции).**

Руководитель управления