

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/08-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

25 апреля 2017 года

г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступило заявление ООО УК «Милана» и жителей многоквартирного дома № 49 по проспекту Строителей о недобросовестной конкуренции со стороны Открытого акционерного общества «Жилье-12» по обслуживанию жилого фонда (ИНН 5835080291, г. Пенза, пр-т Строеителей, 112, далее – ОАО «Жилье-12» по ОЖФ), связанной с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом № 49 по проспекту Строителей вновь избранной управляющей организации ООО УК «Милана».

Из заявления и представленных материалов установлено следующее.

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, пр-ту Строителей, № 49, проведенном в форме очно-заочного голосования, от 24.10.2016 № 1 (далее –Протокол № 1), принято легитимное решение о расторжении договора управления с ОАО «Жилье-12» по ОЖФ и заключении договора управления с ООО УК «Милана» с 01.12.2016 года.

О принятом решении в соответствии с Протоколом № 1 собственники МКД № 49 по проспекту Строителей уведомили ООО ОАО «Жилье-12» по ОЖФ 27.10.2016.

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

В письме от 01.12.2016 исх. № 13-39 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ указало об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления с Обществом и передачи технической и иной документации, в связи с предоставлением протокола от 28.11.2016 б/н, содержащим решение собственников многоквартирного дома № 49 по проспекту Строителей об отмене ранее принятого решения в соответствии с протоколом от 24.10.2016 о расторжении договора управления с ОАО «Жилье-12» по ОЖФ.

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 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ по вопросу правомерности решений, принятых на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме № 49 по проспекту Строителей в г. Пенза в соответствии с протоколом от 28.11.2016.

Актом проверки Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 30.12.2016 № 899 установлено, что общая площадь МКД, согласно информации, размещенной на сайте <https://dom.gosuslugi.ru> – 11657,04 (м²). При проверке решений собственников вышеуказанного дома с информацией, содержащейся в выписке из ЕГРП было установлено, что в голосовании приняли участие собственники, обладающие 2116,85 (м²) голосов, а именно обладающие 18,16 % голосов от общего количества голосов. Для принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании, кворум отсутствовал.

Указанный акт проверки был получен ОАО «Жилье-12» по ОЖФ 30.12.2016.

Согласно [ч. 1 ст. 44](#) Жилищного Кодекса РФ (далее - 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.

В соответствии с изложенными нормами, решение собственников помещений в многоквартирном доме об изменении управляющей компании - это реализация права на выбор способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, получив акт Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 30.12.2016 о недействительности протокола от 28.11.2016, обязана была исполнить волю собственников указанного дома в соответствии с ранее направленным протоколом от 24.10.2016.

Поскольку деятельность любой управляющей компании зависит от волеизъявления собственников помещений, то в соответствии с волеизъявлением собственников помещений в МКД № 49 по

проспекту Строителей, отраженном в протоколе № 1 от 24.10.2016, свидетельствует о том, что ОАО «Жилье-12» по ОЖФ на управление указанным многоквартирным домом прекращено.

Согласно сведениям, представленным собственниками указанного дома и ООО УК «Милана» на дату направления заявления (15.02.2017) ОАО «Жилье-12» по ОЖФ не передало техническую документацию на МКД № 49 по проспекту Строителей.

Согласно информации, представленной в ходе рассмотрения заявления, ОАО «Жилье-12» по ОЖФ в феврале-марте 2017 года выставило квитанции на оплату жилищных услуг.

Из заявлений ООО УК «Милана» и собственников указанного дома установлено, что указанный протокол от 24.10.2016 в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был.

Таким образом, у ОАО «Жилье-12» по ОЖФ отсутствовали основания для удержания технической документации на многоквартирный дом № 49 по проспекту Строителей после получения акта проверки Госжилстройтехинспекция Пензенской области.

ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, 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 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, выразившиеся в неисполнении решения собственников и в 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.

ОАО «Жилье-12» по ОЖФ и ООО УК «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 услуги по управлению МКД № 49 по проспекту Строителей и получать от этого доход, действия ОАО «Жилье-12» по ОЖФ 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 добросовестности, 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 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ усматриваются признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 49 по проспекту Строителей 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 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ, выразившихся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 49 по проспекту Строителей 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 ОАО «Жилье-12» по ОЖФ о необходимости прекращения **в срок до 26 мая 2017 года** указанных действий, для чего необходимо:

- принять меры по передаче технической документации на многоквартирный дом № 49 по проспекту Строителей г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО УК «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).