

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/16-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

07 июля 2017 года

г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступили заявления ООО «Возрождение» и Председателя совета дома № 1 по ул. Одесская М.... о недобросовестной конкуренции со стороны Общества с ограниченной ответственностью «Пензенская управляющая организация», (ИНН 5835109663, г. Пенза, 5-ый Виноградный проезд, д. 8, далее – ООО «Пензенская управляющая организация»), связанной с отказом в передаче технической документации на многоквартирный дом № 1 по ул. Одесская вновь избранной управляющей организации ООО «Возрождение».

Из заявления и представленных материалов установлено следующее.

Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Одесская, 1, проведенном в форме заочного голосования, от 16.04.2017 № 2 (далее – Протокол № 2), принято легитимное решение о расторжении договора управления с ООО «Пензенская управляющая организация» и заключении договора управления с ООО «Возрождение» с 01.05.2017 года.

О принятом решении в соответствии с Протоколом № 2 собственники МКД № 1 по ул. Одесская уведомили ООО «Пензенская управляющая организация» 21.04.2017. К Уведомлению была приложена копия Протокола № 2.

В указанном уведомлении жители указали о необходимости передачи технической документации на данный МКД и иной документации, связанной с управлением МКД, вновь избранной ООО «Возрождение».

В письме от 24.04.2017 исх. № 1013 ООО «Пензенская управляющая организация» 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, порядок, способ уведомления собственников о предстоящем общем собрании.

На запрос Пензенского УФАС России ООО «Пензенская управляющая организация» (от 25.05.2017 № 1061) указало об отсутствии правовых оснований для передачи технической документации в связи с недействительностью Протокола № 2. Также

Общество сослалось на устные обращения собственников о возможном фальсификате Протокола № 2.

Согласно сведениям, представленным ООО «Пензенская управляющая организация» на дату направления ответа (25.05.2017) не передало техническую документацию на МКД № 1 по ул. Одесская.

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 № 1 по ул. Одесская, отраженном в протоколе № 2 от 16.04.2017г., свидетельствует о том, что право ООО «Пензенская управляющая организация» на управление указанным многоквартирным 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).

Из письма ООО «Пензенская управляющая организация» от 25.05.2017 исх. № 1061 установлено, что указанный протокол в

порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был.

Согласно информации, представленной Управлением государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (20.06.2017 вх. № 1600э), в Управление не поступали обращения собственников МКД № 1 по ул. Одесская по вопросу правомерности решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном МКД, оформленных протоколом № 2 от 16.04.2017.

Таким образом, у ООО «Пензенская управляющая организация» отсутствовали основания для отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 1 по ул. Одесская.

ООО «Пензенская управляющая организация», в свою очередь, не исполняя нормы действующего законодательства в части передачи технической документации на многоквартирный дом, нарушает законодательство Российской Федерации, обычаи делового оборота, требования добросовестности, разумности и справедливости.

Действия ООО «Пензенская управляющая организация», 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 «Пензенская управляющая организация» и ООО «Возрождение» 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 «Возрождение» лишилось возможности эффективно оказывать услуги по управлению МКД № 1 по ул. Одесская и получать от этого доход, действия ООО «Пензенская управляющая организация» 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 «Пензенская управляющая организация» усматриваются признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом № 1 по ул. Одесская 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 «Пензенская управляющая организация», выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом № 1 по ул. Одесская 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 «Пензенская управляющая организация» о необходимости прекращения **в срок до 08 августа 2017 года** указанных действий, для чего необходимо:

- принять меры по передаче технической документации на многоквартирный дом № 1 по ул. Одесская г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО «Возрождение».

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. 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 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).