

**Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми**

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

**о прекращении действий (бездействия), которые содержат
признаки нарушения антимонопольного законодательства**

20 января 2023 года

№ 02-09/379

г. Сыктывкар

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) поступило заявление ООО «Управдом» (вх. № 5693-э от 21.10.2022, вх. № 4101 от 24.10.2022) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Общества с ограниченной ответственностью [«Управляющая компания «Идеал»](#), ОГРН 1171101006779, ИНН 1102079837, КПП 110201001, адрес места нахождения: 169316, Республика Коми, г. Ухта, ул. Сенюкова, д. 55, кв. 190 (далее – ООО «УК «Идеал»).

Из заявления следует, что ООО «УК «Идеал» не передало в установленный срок вновь избранной управляющей организации – ООО «Управдом» ключи и техническую документацию на многоквартирный дом (далее – МКД) № 11 по ул. Советской г. Ухты Республики Коми.

Заявитель полагает, что в действиях ООО «УК «Идеал» по уклонению от передачи технической документации на рассматриваемый МКД содержатся признаки нарушения ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с положениями ст. 4 Закона о защите конкуренции:

конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

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;

хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Для того чтобы деятельность хозяйствующего субъекта была признана недобросовестной конкуренцией, в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции она должна содержать в себе следующие составляющие одновременно:

- быть направленной на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- при этом другие субъекты предпринимательской деятельности - конкуренты могут нести убытки или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Из материалов заявления, в том числе сведений сайта ГИС ЖКХ, усматривается, что ООО «Управдом» и ООО «УК «Идеал» являются хозяйствующими субъектами-конкурентами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Ухты Республики Коми.

Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации

(далее – ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений статей 46, 161, 162 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

При этом в п. 9 ст. 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В соответствии с частями 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех

собственников, которые не участвовали в голосовании. При этом собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

В силу ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ 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.

Решением общего собрания собственников помещений в указанном МКД, оформленным протоколом № 1/2022 от 28.07.2022, расторгнут договор управления с ООО «УК «Идеал», в качестве управляющей организации выбрано ООО «Управдом».

Заявитель указывает, что решение общего собрания собственников МКД (протокол № 1/2022 от 28.07.2022) в суде не обжаловалось.

ООО «УК «Идеал» в письменных пояснениях указало, что одним из собственников помещений в указанном МКД в Ухтинский городской суд Республики Коми направлено исковое заявление о признании недействительным решения общего собрания собственников МКД от 28.07.2022. В материалы заявления ООО «УК «Идеал» представлена копия соответствующего искового заявления <...> Однако согласно информации сайта Ухтинского городского суда Республики Коми указанное заявление возвращено заявителю.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме 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 голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению

платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Согласно решению Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) от 29.09.2022 № 02-02-02/247 в Реестр лицензий Республики Коми внесены следующие изменения: сведения об МКД № 11 по ул. Советской г. Ухты с 01.10.2022 включены в Реестр по лицензии ООО «Управдом» и исключены из Реестра по лицензии ООО «УК «Идеал».

В соответствии с данными ГИС ЖКХ ООО «Управдом» осуществляет управление рассматриваемым МКД на основании договора управления от 28.07.2022.

Копия указанного договора представлена в материалы заявления.

Согласно ч. 7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Как указывает заявитель, ООО «Управдом» приступило к управлению рассматриваемым МКД с 01.10.2022, счета на оплату коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений начало выставлять с октября 2022 г. (за октябрь 2022 г.), платежи за коммунальные услуги начало принимать с октября 2022 г.

В силу ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно ч. 1 ст. 200 ЖК РФ лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 настоящего Кодекса, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована

в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен главой V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила № 416).

В силу п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением, в том числе следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее – техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Согласно п. 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18

настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 20 Правил № 416 установлено, что техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491). Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 24 Правил № 491 техническая документация на многоквартирный дом 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, журнал осмотра;

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.

Согласно п. 26 Правил № 491 в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

ООО «Управдом» письмом от 24.11.2022 сообщило, что вышеуказанная документация на рассматриваемый МКД не передана; также не переданы:

- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества (подвал, чердак и др.);

- электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества;

- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.

Согласно п. 21 Правил № 416 в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

В соответствии с п. 22 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также

подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Из материалов заявления следует, что 29.09.2022 ООО «Управдом» направило уведомление на электронный адрес ООО «УК «Идеал»; 30.09.2022 ООО «Управдом» направило заказное письмо в адрес ООО «УК «Идеал» о назначении даты и времени для передачи ключей и технической документации на рассматриваемый МКД; 05.10.2022 указанное уведомление заявителем передано ООО «УК «Идеал» нарочно.

К заявлению приложена копия указанного уведомления ООО «Управдом» № 884 от 29.09.2022 с доказательством вручения ООО «УК «Идеал».

ООО «Управдом» письмом от 13.01.2023 сообщило, что 05.12.2022 ООО «УК «Идеал» произвело передачу в ООО «Управдом» технической документации на рассматриваемый МКД в объеме, значительно меньшем, чем ООО «УК «Идеал» получило от прежней управляющей организации – ООО «Региональный оператор Севера». Кроме того, не переданы ключи от помещений, входящих в состав общего имущества (подвал, чердак и др.).

ООО «Управдом» в материалы заявления представлены копии следующих актов приема-передачи документов на рассматриваемый МКД:

- акт от 05.04.2021, подписанный между представителями филиала «Ухтажилфонд» ООО «Региональный оператор Севера» и ООО «УК «Идеал»;
- акт от 05.12.2022, подписанный между представителями ООО «УК «Идеал» и ООО «Управдом».

Акт от 05.12.2022 подписан со стороны ООО «Управдом» с замечаниями. Так, в акте указано, что в адрес ООО «Управдом» не переданы:

- паспорта на счетчики ХВС, отопления;
- кадастровый паспорт;
- реестр собственников МКД;

- весенний, осенний осмотры 2022 г.;

- протоколы общих собраний собственников помещений МКД;

- ключи от общего имущества.

Согласно акту от 05.04.2021 в распоряжение ООО «УК «Идеал» переданы, в том числе следующие документы:

- по пункту 18:

Теплосчетчик КМ-5 (модификации КМ-5-1...КМ-5-5)

Паспорт ПС 4218-010-42968951-2010

Теплосчетчик КМ-5-4 зав. № 365332/365325 от 16.07.2013;

- по пункту 19:

ООО «ПК Прибор» счетчик холодной и горячей воды ВСКМ 90

Паспорт ПС 4213-001-77986247-2005-02. Счетчик воды ВСКМ 90-40 зав. № 398101324 от 01.08.2019.

Акт допуска (ввода) в эксплуатацию общедомового узла учета питьевой воды. ВСКМ 90-40 зав. № 398101324 от 01.08.2019.

В связи с чем, усматривается, что паспорта на счетчики ХВС, отопления имеются в распоряжении ООО «УК «Идеал», следовательно, должны быть переданы в адрес ООО «Управдом».

В акте от 05.04.2021 кадастровый паспорт отсутствует. В материалах заявления отсутствуют доказательства наличия или отсутствия указанного документа в распоряжении ООО «УК «Идеал».

Вместе с тем в силу п. 20 Правил № 416, пп. «а» п. 26 Правил № 491 копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, подлежит передаче в адрес ООО «Управдом».

Копия акта весеннего осмотра от 01.06.2022 передана в адрес ООО «Управдом», что подтверждается пунктом 11 акта от 05.12.2022.

Вместе с тем, копия акта осеннего осмотра за 2022 г. в акте от 05.12.2022 отсутствует, следовательно, указанный документ подлежит передаче в адрес ООО «Управдом».

Реестр собственников, протоколы общих собраний собственников помещений МКД и ключи от общего имущества в акте от 05.12.2022 отсутствуют, следовательно, указанные сведения и ключи подлежат передаче в адрес ООО «Управдом».

Относительно протоколов общих собраний собственников помещений МКД в пункте 5 акта от 05.12.2022 указано, что в соответствии с ЖК РФ подлинники решений и протоколов общего собрания собственников помещений переданы в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Вместе с тем, в силу п. 20 Правил № 416, пп. «д(3)» п. 26 Правил № 491 оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме подлежат передаче в адрес ООО «Управдом».

Относительно реестра собственников помещений в МКД в пункте 7 акта от 05.12.2022, в том числе указано, что передача реестра собственников помещений в МКД другой управляющей организации (в связи со сменой управляющей организации) не предусмотрена действующим законодательством РФ; согласие собственников помещений на передачу персональных данных в иную управляющую организацию отсутствует.

Вместе с тем в силу пп. «б» п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается, в том числе ведением реестра собственников помещений в МКД в соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, согласно которой управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 20 Правил № 416, пп. «д(1)» п. 26 Правил № 491 реестр собственников помещений в МКД, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), подлежат передаче в адрес ООО «Управдом».

Жилищным законодательством установлена обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, сведения о которой включены в реестр лицензий (в течение трех рабочих дней с даты внесения изменений в реестр лицензий).

Из заявления следует, что ООО «УК «Идеал» не передало заявителю ключи и часть документации на рассматриваемый МКД в установленный срок.

ООО «УК «Идеал» в письменных пояснениях указало, что в период с 26.08.2022 по 10.10.2022 проводилось общее собрание собственников помещений рассматриваемого МКД по вопросу расторжения договора управления с

ООО «УК «Идеал».

В материалы заявления представлена копия протокола № 2 внеочередного очно-заочного общего собрания собственников помещений рассматриваемого МКД от 11.10.2022, согласно которому принято решение расторгнуть с 10.10.2022 договор управления с ООО «Управдом», выбрать ООО «УК «Идеал» в качестве управляющей организации и заключить с ним договор управления с 11.10.2022.

Как указало ООО «УК «Идеал», оригинал данного протокола был направлен 10.10.2022 в Службу Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) для внесения соответствующих изменений в реестр лицензий.

ООО «УК «Идеал» полагает, что передача заявителю ключей и технической документации на МКД нецелесообразна, так как законность управления ООО «Управдом» домом находится под сомнением.

Вместе с тем согласно данным ГИС ЖКХ в настоящее время управляющей организацией в рассматриваемом МКД является ООО «Управдом».

Копия рассматриваемого заявления на основании ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» была направлена антимонопольным органом в адрес Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) для рассмотрения в рамках установленной компетенции по изложенным в нем фактам.

Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) письмом от 25.11.2022 (вх. № 4620 от 28.11.2022) направила копию ответа на рассматриваемое заявление ООО «Управдом», из которого следует, что в действиях ООО «УК «Идеал» усматриваются признаки нарушения срока передачи технической документации.

В целях принятия мер по понуждению ООО «УК «Идеал» передать ООО «Управдом» техническую документацию на данный МКД Службой Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) в адрес ООО «УК «Идеал» направлено предостережение № 29 от 29.11.2022 о недопустимости нарушения обязательных требований со сроком исполнения до 16.12.2022.

Согласно информации, представленной Службой Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) письмом от 17.01.2023 № 01-09-03-05-к374991 (вх. № 206-э от 17.01.2023), указанное предостережение ООО «УК «Идеал» исполнило не в полном объеме, при этом ООО «УК «Идеал» направило в адрес Службы возражение на данное предостережение.

ООО «Управдом» в письме от 13.01.2023 указало, что техническая документация передана заявителю прежней управляющей организацией не в полном объеме, также не переданы ключи от помещений, входящих в состав общего имущества МКД.

С учетом изложенного, из материалов заявления усматривается, что ООО «УК «Идеал» в нарушение требований ч. 10 ст. 162, ч. 1 ст. 200 ЖК РФ не передало вновь выбранной управляющей организации в полном объеме техническую документацию на рассматриваемый МКД и иные связанные с управлением домом документы, в том числе: паспорта на счетчики ХВС и отопления, кадастровый паспорт, реестр собственников МКД, акт осеннего осмотра 2022 г., протоколы общих собраний собственников помещений МКД, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

ООО «Управдом» указало, что в результате уклонения со стороны ООО «УК «Идеал» от передачи технической и иной документации на МКД ООО «Управдом» фактически лишено возможности полноценно оказывать услуги по управлению МКД. Также ООО «Управдом» указало, что ГЖИ по г. Ухте в адрес ООО «Управдом» было выдано предостережение № 317 от 18.11.2022 о необходимости выполнить работы по ремонту кровли в МКД (копия предостережения приложена). Однако для выполнения данного предостережения необходима техническая документация, в соответствии с которой работы должны быть выполнены. Если ООО «Управдом» по причине отсутствия у него соответствующей информации не произведет какие-либо работы своевременно, то заявитель несет риск наступления неблагоприятных последствий в связи с несением убытков в виде штрафов за ненадлежащее оказание услуг населению и/или необходимостью возмещения ущерба, причиненного общедомовому имуществу либо имуществу собственников помещений в МКД.

В связи с чем, по мнению заявителя, в результате недобросовестных действий со стороны ООО «УК «Идеал» ставится под удар деловая репутация ООО «Управдом», у граждан будет создаваться негативное восприятие заявителя как управляющей организации, ненадлежащим образом выполняющей принятые по договору управления обязательства.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, а также факт проведения в период с 26.08.2022 по 10.10.2022 по инициативе генерального директора ООО «УК «Идеал» общего собрания собственников МКД с постановкой вопроса о смене управляющей организации, а именно, расторжения договора управления с ООО «Управдом» и заключения такого договора с ООО «УК «Идеал» (протокол от 11.10.2022), усматривается направленность рассматриваемых действий (бездействия) ООО «УК «Идеал» на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Согласно п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2

«О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» в силу запрета недобросовестной конкуренции хозяйствующие субъекты вне зависимости от их положения на рынке при ведении экономической деятельности обязаны воздерживаться от поведения, противоречащего законодательству и (или) сложившимся в гражданском обороте представлениям о добропорядочном, разумном и справедливом поведении (статья 10-bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, пункты 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса, пункты 7 и 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Нарушение хозяйствующим субъектом при ведении своей деятельности норм гражданского и иного законодательства, в том числе в случае неправомерного использования охраняемого результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, само по себе не означает совершение акта недобросовестной конкуренции. При рассмотрении спора о нарушении запрета недобросовестной конкуренции должны быть установлены в совокупности:

- факт осуществления хозяйствующим субъектом действий, способных оказать влияние на состояние конкуренции;
- отличие избранного хозяйствующим субъектом способа конкуренции на рынке от поведения, которое в подобной ситуации ожидалось бы от любого субъекта, преследующего свой имущественный интерес, но не выходящего за пределы осуществления гражданских прав и честной деловой практики;
- направленность поведения хозяйствующего субъекта на получение преимущества, в частности имущественной выгоды или возможности ее извлечения, при осуществлении экономической деятельности за счет иных участников рынка, в том числе посредством оказания влияния на выбор покупателей (потребителей), на возможность иных хозяйствующих субъектов, конкурирующих добросовестно, извлекать преимущество из предложения товаров на рынке, на причинение вреда хозяйствующим субъектам-конкурентам иными подобными способами (например, в результате использования (умаления) чужой деловой репутации).

Согласно п. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с частью 2 статьи 10.bis Конвенции по охране промышленной собственности, заключенной в Париже 20.03.1883 (далее – Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883) актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883 подписана от имени СССР 12.10.1967 и ратифицирована 19.09.1968.

Из имеющихся материалов усматривается, что действия (бездействие) ООО «УК «Идеал» по передаче вновь выбранной управляющей организации - ООО «Управдом» в полном объеме технической документации на рассматриваемый МКД и иных связанных с управлением домом документов, в том числе: паспортов на счетчики ХВС и отопления, кадастрового паспорта, реестра собственников МКД, акта осеннего осмотра 2022 г., протоколов общих собраний собственников помещений МКД, а также передаче ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, содержат следующие признаки недобросовестной конкуренции:

- противоречат законодательству Российской Федерации, а именно, ч. 10 ст. 162, ч. 1 ст. 200 ЖК РФ, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

- направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности: оспариваемое поведение способствует созданию условий для увеличения доходов Общества за счет перехода МКД в управление ООО «УК «Идеал»;

- в результате указанных действий хозяйствующий субъект-конкурент – ООО «Управдом» может нести убытки в виде неполученных доходов, затрат на возмещение ущерба в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по управлению МКД, а также может быть нанесен вред его деловой репутации.

При таких обстоятельствах в рассматриваемых действиях ООО «УК «Идеал» содержатся признаки нарушения ст. 14.8 Закона о защите конкуренции.

В силу частей 1, 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, и о принятии мер по

устранению последствий такого нарушения (далее – предупреждение).

Предупреждение выдается лицам в случае выявления признаков нарушения, в том числе статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем, Коми УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции **предупреждает** ООО «УК «Идеал» о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно, недобросовестной конкуренции, путём передачи вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управдом» в полном объеме технической документации на МКД № 11 по ул. Советской г. Ухты Республики Коми и иных связанных с управлением указанным домом документов, в том числе: паспортов на счетчики ХВС и отопления, кадастрового паспорта, реестра собственников МКД, акта осеннего осмотра 2022 г., протоколов общих собраний собственников помещений МКД, а также ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в указанном МКД.

Данное предупреждение подлежит исполнению в месячный срок с даты получения настоящего предупреждения.

О выполнении предупреждения сообщить в Коми УФАС России **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением копий документов, подтверждающих его исполнение.

<...>

<...>