

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Резолютивная часть решения объявлена «26» октября 2017 года.

В полном объеме решение изготовлено «09» ноября 2017 года.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- К... - руководителя управления, председателя Комиссии;

- С... – начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии;

- П... – главного специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии;

В отсутствие лиц, участвующих в деле. ООО «Городская Управляющая компания» и ООО «Пензенская управляющая организация» надлежащим образом уведомлены.

рассмотрев дело № 2-03/08-2017 по признакам нарушения ООО «Городская Управляющая компания» (ИНН 5834057042, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 2Б, далее – ООО «Городская УК») статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Пензенским УФАС России по результатам рассмотрения обращения ООО «Пензенская управляющая организация» о недобросовестной конкуренции со стороны Общества с ограниченной ответственностью «Городская Управляющая компания» (ИНН 5834057042, г. Пенза, Ново-Казанская ул., 2Б, далее – ООО «Городская УК»), связанной с отказом в передаче технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская вновь избранной управляющей организации ООО «Пензенская управляющая организация», выявлены признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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.

На основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции ООО «Городская Управляющая компания» выдано предупреждение о необходимости прекращения в срок до 18 апреля 2017 года указанных действий, для чего необходимо передать техническую документацию на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская г. Пенза вновь избранной управляющей организации ООО «Пензенская управляющая организация».

В силу части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок антимонопольный

орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

17.04.2017 от ООО «Городская Управляющая компания» поступили письменные пояснения, свидетельствующие о невыполнении предупреждения антимонопольного органа.

Частью 8 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что 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.

В соответствии с указанной нормой Приказом Пензенского УФАС России от 02.05.2017 года № 132 возбуждено дело № 2-03/08-2017 по признакам недобросовестной конкуренции и нарушения ООО «Городская Управляющая компания» требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в недобросовестной конкуренции в результате отказа в передачи технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская г. Пенза.

Определением от 02.05.2017 дело № 2-03/08-2017 назначено к рассмотрению на 22.05.2017.

На заседании Комиссии Представители Ответчика указали, что поступивший в адрес управляющей организации протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 2, проведенное в форме очно-заочного голосования, от 16.01.2017 № 1 содержал множество нарушений, в связи с чем ООО «Городская Управляющая компания» посчитала данный протокол недействительным и не исполнило решение собственников. В настоящий момент данный протокол обжалуется одним из собственников в Железнодорожном районном суде г. Пензы (дело № 2-888/2017).

В соответствии с частью 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия определила приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № 2-03/08-2017, о чем вынесено Определение от 22.05.2017.

Определением от 03.10.2017 рассмотрение дела № 2-03/08-2017 было возобновлено.

Со стороны лиц, участвующих в деле дополнительных пояснений не поступало.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующему.

В Пензенское УФАС России поступило заявление ООО «Пензенская управляющая организация» о недобросовестной конкуренции со стороны Общества с ограниченной ответственностью «Городская Управляющая компания» (ИНН 5834057042, г. Пенза, Ново-Казанская ул., 2Б, далее – ООО

«Городская УК», связанной с отказом в передаче технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская вновь избранной управляющей организации ООО «Пензенская управляющая организация».

Из заявления было установлено, что протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 2, проведенном в форме очно-заочного голосования, от 16.01.2017 № 1 (далее – Протокол № 1), принято легитимное решение о расторжении договора управления с ООО «Городская УК» и заключении договора управления с ООО «Пензенская управляющая организация» с 31.01.2017 года.

О принятом решении в соответствии с Протоколом № 1 собственники МКД № 2 по ул. Ново-Казанская уведомили ООО «Городская УК» 23.01.2017 (вх. № 59).

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

В письме от 27.01.2017 исх. № 1303 ООО «Городская УК» указало об отсутствии правовых оснований для расторжения договора управления с Обществом и передачи технической и иной документации, в связи с предоставлением протокола № 1 ненадлежащим лицом в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ; в связи с не приложением копии решений собственников по вопросам повестки дня и извещения о проведении общего собрания; в связи с ненадлежащим оформлением протокола.

Согласно сведениям, представленным Заявителем ООО «Городская УК» на дату направления заявления не передало техническую документацию на МКД № 2 по ул. Ново-Казанской.

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 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 многоквартирного дома, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

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

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).

ООО «Городская УК» и ООО «Пензенская управляющая организация» имеют соответствующие лицензии (согласно данным сайта zhil.pnzreg.ru), осуществляют деятельность на рынке управления многоквартирными домами и являются конкурентами.

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.

На момент выдачи предупреждения антимонопольного органа указанный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был.

В связи с указанным, в действиях ООО «Городская УК» были усмотрены признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская г. Пенза.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что один из собственников дома № 2 обратился в Железнодорожный суд г. Пензы с иском о признании Протокола № 1 недействительным.

Согласно информации, размещенной на сайте Железнодорожного районного суда г. Пензы, 29.05.2017 судом было принято решение по делу № 2-888/2017 о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по ул. Ново-Казанская, оформленного протоколом № 1.

Информация о дальнейшем обжаловании в открытом источнике отсутствует. Со стороны лиц, участвующих в деле иной информации представлено не было.

При указанных обстоятельствах у ООО «Городская УК» отсутствуют основания для передачи технической и иной документации.

Указанные действия ООО «Городская УК» по продолжению оказания услуг по управлению многоквартирным домом при отсутствии иного легитимного решения собственников, не противоречат требованиям действующего законодательства РФ, добропорядочности, разумности и справедливости.

В связи с изложенным, в рассматриваемых действиях ООО «Городская УК» нарушение антимонопольного законодательства, в том числе недобросовестная конкуренция, не установлено.

Полученные в ходе рассмотрения настоящего дела документы и материалы являются достаточными для принятия решения Комиссией Пензенского УФАС России.

Основываясь на материалах дела и представленных доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в действиях ООО

«Городская УК» нарушения, предусмотренного статьей 14.8 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, статьей 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия

РЕШИЛА:

1. В связи с отсутствием нарушения требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях ООО «Городская Управляющая компания» (ИНН 5834057042, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 2Б) рассмотрение дела № 2-03/08-2017 прекратить.