

Обществу с ограниченной  
ответственностью  
«Коммунальный сервис-1»

454129, г. Челябинск,  
ул. Чайкиной, д. 11,  
нежилое помещение 1

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 02-08/2018

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ  
НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

06 февраля 2018 года  
г. Челябинск

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) поступило заявление ООО Управляющая организация «Коммунальный сервис» (далее – ООО УО «Коммунальный сервис») о недобросовестных конкурентных действиях ООО «Коммунальный сервис-1», выразившихся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной документации на МКД вновь выбранной управляющей организации – ООО УО «Коммунальный сервис».

Из заявления усматривается, что собственниками помещений в МКД (г.

Челябинск, ул. Дзержинского, 19А) 21 ноября 2017 года принято решение о расторжении заключенного с ООО «Коммунальный сервис-1» договора управления многоквартирным домом, в качестве управляющей организации выбрано ООО УО «Коммунальный сервис».

Письмом № 128 от 23.11.2017 о принятом решении ООО «Коммунальный сервис-1» уведомлено собственниками помещений в МКД, однако в нарушении положений действующего законодательства ООО «Коммунальный сервис-1» не исполнило обязанность по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УО «Коммунальный сервис».

По мнению Заявителя, указанные действия ООО «Коммунальный сервис-1» являются нарушением действующего законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу пункта 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно части 8.2 статьи 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.

В силу части 10 статьи 162 ЖК РФ 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 пункту 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила), в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая такое уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ (пункт 19 Правил).

В соответствии с пунктом 22 Правил 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 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.

Анализ законодательства Российской Федерации позволяет прийти к выводу, что обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом возникает у организации, ранее управляющей

многоквартирным домом, с момента когда ей стало известно о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, и выбора иной управляющей организации, но не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД от 21.11.2017 принято решение о расторжении с ООО «Коммунальный сервис-1» договора на управление МКД, о выборе в качестве управляющей организации ООО УО «Коммунальный сервис».

На основании приказа № 81 от 21.11.2017 и договора управления № 8Н-19-А/УО от 21.11.2017 с 01.12.2017 ООО УО «Коммунальный сервис» приступило к обслуживанию МКД.

Письмом № 128 от 23.11.2017 о принятом решении ООО «Коммунальный сервис-1» уведомлено собственниками помещений в МКД, однако в нарушение положений действующего законодательства ООО «Коммунальный сервис-1» не исполнило обязанность по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УО «Коммунальный сервис».

Таким образом, с 01.12.2017 прекратились договорные отношения между ООО «Коммунальный сервис-1» и собственниками помещений в МКД, в силу пункта 19 Правил ООО «Коммунальный сервис-1» обязано было передать техническую документацию на МКД вновь избранной управляющей организации. Однако данная обязанность со стороны общества до настоящего момента не исполнена.

ООО УО «Коммунальный сервис» является управляющей организацией МКД, на основании протокола от 21.11.2017, в связи с чем у ООО «Коммунальный сервис-1» в силу жилищного законодательства, существует обязанность по передаче имеющейся технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации в адрес вновь выбранной управляющей организации – ООО УО «Коммунальный сервис», которая обществом не исполнена.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция – это 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.

В соответствии со статьей 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции

наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

Действия ООО «Коммунальный сервис-1», связанные с неисполнением обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, свидетельствуют о наличии признаков нарушения статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях ООО «Коммунальный сервис-1», выразившихся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, вновь избранной управляющей организации ООО УО «Коммунальный сервис» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» **предупреждает ООО «Коммунальный сервис-1»** о необходимости прекращения указанных действий путем передачи технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес вновь выбранной управляющей организации – ООО УО «Коммунальный сервис» в срок до 28 февраля 2018 года, но не позднее 10 рабочих дней со дня получения настоящего предупреждения.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (с приложением актов приема-передачи технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в адрес ООО УО «Коммунальный сервис»).

Руководитель

<...>

