

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 055/01/14.8-671/2019

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения

АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

09 августа 2019 года

г. Омск

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России, Управление) принято к рассмотрению заявление директора ООО «Управляющая компания «Новый дом» (К...) (вх. № 7885 от 02.08.2019) (ОГРН 1105543032539, ИНН 5505209420) о недобросовестной конкуренции со стороны ООО «СТМ-Партнер» (ОГРН: 1165543061925, ИНН: 5539015180), выразившейся в отказе в передаче технической документации на многоквартирный дом (МКД) № 12 по ул. Светловская в г. Омске. В обоснование своих доводов ООО «Управляющая компания «Новый дом» (далее – ООО «УК «Новый дом», Заявитель) представило в антимонопольный орган заверенные копии документов, подтверждающих правовое обоснование деятельности Заявителя по управлению МКД № 12 по ул. Светловская г. Омска.

При рассмотрении заявления Омским УФАС России установлено следующее.

Собственники помещений МКД № 12 по ул. Светловская на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 10.05.2019 (б/н), приняв решение о расторжении договора управления с ООО «СТМ-Партнер», выбрали способ управления домом – управление ООО «УК «Новый дом» и заключили договор управления многоквартирным домом от 10.05.2019 (б/н) (далее – Договор управления) с ООО «УК «Новый дом» на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

ООО «УК «Новый дом» уведомило ООО «СТМ-Партнер»:

- письмом от 15.05.2019 исх. № 140/6511 о заключении Договора управления, с просьбой передать техническую документацию на МКД;

- письмом от 17.06.2019 исх. № 100 о решении Государственной жилищной инспекции Омской области о внесении с 01.07.2019 изменений в реестр лицензий Омской области, при этом письмо содержало предложение уведомить ООО «УК «Новый дом» о дате, времени и месте передачи технической документации на МКД.

Уведомления, направленные Заявителем, а также председателем Совета МКД, ООО «СТМ-Партнер» были получены. По состоянию на 08.08.2019 техническая документация на МКД не передана, ООО «СТМ-Партнер» продолжает оказывать услуги по управлению данным МКД, что подтверждено копией платежного документа (квитанции) за июль 2019 года (вх. № 8110 от 08.08.2019).

Из представленной Заявителем копии письма Государственной жилищной инспекции Омской области (ГЖИ Омской области) от 11.06.2019 Исх.-19/ГЖИ 8565 следует, что по результатам проверки по заявлению ООО «УК «Новый дом» принято решение о внесении с 01.07.2019 изменений в реестр лицензий Омской области в части исключения сведений о многоквартирном доме № 12 по ул. Светловская в г. Омске, как находящемся под управлением ООО «СТМ-Партнер» и включении сведений о вышеуказанном многоквартирном доме, как находящимся под управлением ООО «УК «Новый дом».

Специалистами Омского УФАС России установлено, что на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Омской области в сети «Интернет» опубликованы сведения, подтверждающие реализацию означенного решения органа государственного жилищного надзора (скриншоты имеются в материалах по заявлению).

Договор управления вступил в законную силу со дня, следующего за днем внесения ГЖИ Омской области МКД № 12 по ул. Светловской в реестр ООО «УК «Новый дом» и действует в течение трех лет (пункт 10.3 Договора управления).

Обязанность управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом императивно определена частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Порядок предоставления услуг по содержанию имущества в многоквартирном доме установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491). Из пункта 24 Правил № 491 следует, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами установлены Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ (пункт 2 Правил № 416).

Раздел II Правил № 416 предусматривает стандарты управления многоквартирным домом (далее – Стандарты). Пункт 4 данных правил содержит перечень Стандартов, в числе которых, согласно подпункту а) пункта 4 Правил № 416 – прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами № 461, в порядке, установленном Правилами № 416.

Разделом V Правил № 416 установлена обязанность организации, ранее управлявшей МКД и получившей уведомление о принятом на собрании собственников помещений МКД решении о смене управляющей организации, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование (далее – техническая документация на МКД и иные документы).

При этом также пунктом 21 Раздела V Правил № 416 предусмотрена обязанность организации, ранее управлявшей МКД, в случае отсутствия одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД и иных документов, принять меры к их восстановлению в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416.

Учитывая вышеизложенное, Управление считает, что ООО «УК «Новый дом» приступить в полном объеме к управлению МКД № 12 по ул. Светловская г. Омска не имеет возможности. Требование ООО «УК «Новый дом» передачи ООО «СТМ-Партнер» технической документации на многоквартирный дом, подтвержденное наличием Договора управления, результатами проверки органа государственного жилищного надзора, является правомерным, основано на вышеизложенных нормах действующего законодательства. Управление также учитывает, что законность решения собрания собственников от 10.05.2019 либо Договор управления, результаты проверки ГЖИ Омской области по заявлению ООО «УК «Новый дом» в судебном порядке недействительными не признаны.

В понятии пункта 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), ООО «УК «Новый дом» и ООО «СТМ-Партнер» как *коммерческие организации, осуществляющие деятельность, приносящую каждой доход*, являются хозяйствующими субъектами.

Омским УФАС России установлено, что ООО «УК «Новый дом» и ООО «СТМ-Партнер»:

- в установленном порядке выданы лицензии на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, срок действия которых не истек (копии лицензий представлены);

- являются хозяйствующими субъектами-конкурентами по отношению друг к другу на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами;

- с 01.07.2019 ГЖИ Омской области внесены изменения в реестр лицензий Омской области в части исключения сведений о многоквартирном доме № 12 по ул. Светловская в г. Омске, как находящемся под управлением ООО «СТМ-Партнер» и включении сведений о вышеуказанном многоквартирном доме, как находящимся под управлением ООО «УК «Новый дом».

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 (пункт 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Главой 21 Закона о защите конкуренции установлен запрет на различные формы недобросовестной конкуренции. Так, не допускается недобросовестная конкуренция в иных формах наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 Закона о защите конкуренции (статья 14.8 Закона о защите конкуренции).

Омским УФАС России установлены признаки нарушения ООО «СТМ-Партнер» статьи 14.8 Закона о защите конкуренции – запрета на недобросовестную конкуренцию в иных формах наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 Закона о защите конкуренции, выразившуюся в создании препятствий в осуществлении ООО «УК «Новый дом» управления многоквартирным домом № 12 по ул. Светловская г. Омска и в уклонении от передачи технической и иной документации на МКД. Означенные действия ООО «СТМ-Партнер» направлены на получение преимуществ в своей предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; могут причинить убытки Заявителю.

В силу пункта 3 статьи 22 Закона о защите конкуренции к основным функциям антимонопольного органа отнесены предупреждение недобросовестной конкуренции, других нарушений антимонопольного законодательства со стороны хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления признаков нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции хозяйствующему субъекту выдается предупреждение в целях пресечения

действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Омское УФАС России **предупреждает** ООО «СТМ-Партнер» (ОГРН: 1165543061925, ИНН: 5539015180) о необходимости прекращения недобросовестной конкуренции, запрет на которую установлен статьей 14.8 Закона о защите конкуренции, для чего необходимо **в течение десяти дней** со дня получения Предупреждения осуществить действия по передаче ООО «УК «Новый дом» технической и иной документации на МКД № 12 по ул. Светловская в г. Омске, в соответствии с вышеупомянутыми положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил № 416, Правил № 491.

О выполнении предупреждения ООО «СТМ-Партнер» необходимо письменно сообщить в Омское УФАС России **в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения**, с приложением заверенных копий подтверждающих документов.

Руководитель управления

В.А. Кабаненко