

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/05-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ
АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

24 марта 2017 года

г. Пенза

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 и представленных материалов установлено следующее.

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 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.

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 № 2 по ул. Ново-Казанская, отраженном в протоколе № 1 от 16.01.2017г., свидетельствует о том, что право ООО «Городская УК» 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 «Городская УК» от 27.01.2017 исх. № 1303 установлено, что указанный протокол в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 46 ЖК РФ, оспорен не был.

Таким образом, у ООО «Городская УК» отсутствовали основания для отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская.

ООО «Городская УК», 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 «Городская УК», 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 «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.

В связи с тем, что ООО «Пензенская управляющая организация» лишилось возможности эффективно оказывать услуги по управлению МКД № 2 по ул. Ново-Казанская и получать от этого доход, действия ООО «Городская УК» 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 «Городская УК» усматриваются 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.

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 «Городская УК», выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом № 2 по ул. Ново-Казанская 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 «Городская УК» 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».

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. (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).