

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 2-18/33-2017

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

18 декабря 2017 года

г. Пенза

В Пензенское УФАС России поступило обращение ООО «ПензаЖилСервис+» на действия ООО УК «Управдом» по вопросу отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, 28.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, 28 (далее - многоквартирный дом) ООО «ПензаЖилСервис+» передан в управление многоквартирный дом. Указанное решение отражено в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 30.09.2017 №1/2017 (далее - Протокол).

До ООО «ПензаЖилСервис+» управление многоквартирным домом осуществляло ООО УК «Управдом».

В октябре в адрес ООО УК «Управдом», а также в адрес Управления Госжилстройтехинспекции по Пензенской области председателем совета МКД С<...> и инициатором общего собрания собственников Г<...> было направлено заявление с приложением протокола общего собрания собственников от 30.09.2017 о смене Управляющей компании в Многоквартирном доме и необходимости передачи технической документации на данный дом в ООО «ПензаЖилСервис+».

5 октября 2017 года ООО «ПензаЖилСервис+» направило в адрес ООО УК «Управдом» досудебную претензию о необходимости передачи технической документации и ключей от мест общего пользования на многоквартирный дом по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, 28.

Управление Госжилстройтехинспекции по Пензенской области решением от 14.11.2017 №Р-360/17 внесло изменения в реестр лицензий Пензенской области, о чем проинформировало ООО УК «Управдом» письмом от 17.11.2017г. В соответствии с данным решением сведения о многоквартирном доме №28 по ул. Антонова в г. Пенза исключены из перечня многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО УК «Управдом» и внесены в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «ПензаЖилСервис+». Решение было получено ООО УК «Управдом» 21.11.2017г.

Кроме того, решением Арбитражного суда Пензенской области от 29.11.2017г. по делу №А49-13209/2017 торги в форме конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №28 по ул. Антонова в г. Пензе, проведенные 25.08.2017, победителем которых объявлено ООО УК «Управдом», признаны недействительными.

Однако, техническая документация, а также ключи от мест общего пользования многоквартирного дома №28 по ул. Антонова в г. Пензе на дату подачи заявления ООО «ПензаЖилСервис+» не переданы.

В соответствии с частью 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.

Согласно пункту 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;

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.

В соответствии со статьей 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)) списки собственников и нанимателей помещений в

многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

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.

Наличие указанных документов в полном объеме необходимо в целях эффективного выполнения договорных обязательств по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Действия ООО УК «Управдом», выразившиеся в неисполнении решения собственников и уклонении 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 «ПензаЖилСервис+» и ООО УК «Управдом» имеют соответствующие лицензии (согласно данным выписки из ЕГРЮЛ), осуществляют деятельность на рынке управления многоквартирными домами и являются конкурентами.

В связи с тем, что ООО «ПензаЖилСервис+» лишилось возможности эффективно оказывать свои услуги и получать от этого доход, действия ООО УК «Управдом» 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.

Согласно статье 14.8 Закона о защите конкуренции не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции, наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 главы 2.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в действиях ООО УК «Управдом» усматриваются признаки недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 28 по ул. Антонова в г. Пензе.

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 УК «Управдом», выразившихся в уклонении от передачи технической документации на многоквартирный дом № 28 по ул. Антонова г. Пензе, 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 УК «Управдом» о необходимости прекращения **в срок до 29 декабря 2017 года** указанных действий, для чего необходимо:

- передать техническую документацию на многоквартирный дом № 28 по ул. Антонова г. Пензе вновь избранной управляющей организации ООО «ПензаЖилСервис+» (г. Пенза, ул. Бородина, д. 4).

О выполнении предупреждения сообщить в Пензенское УФАС России в течение **трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

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.

Руководитель управления