**Возможные нарушения управляющей компании закона о защите конкуренции**

Такой вопрос может встать, если вы сдаёте в аренду общее имущество МКД и разрешаете сторонним организациям разместить в нём оборудование для оказания услуг связи. Сегодня мы расскажем, как управляющей компании не нарушить закон о защите конкуренции.

**Прочитайте поучительную историю.**

Управляющая компания помимо основных услуг оказывала услуги по размещению оборудования телекоммуникационной сети на чердаках, в технических подвалах и прочих нежилых помещениях. И всё бы так и продолжалось, тихо-спокойно, если бы управляющая компания не уведомила одно общество связи об изменении цены договора – об увеличении платы за пользование помещениями. Организация возмутилась и подала жалобу в антимонопольный орган. В жалобе организация указала, что УО совершает неправомерные действия на рынке оказания услуг по предоставлению в пользование недвижимого имущества в МКД. Навязывает условия договора на оказание услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту ОИ в МКД при размещении в нем оборудования для оказания услуг связи. Антимонопольный орган проверил жалобу и выявил нарушения ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ. Нарушения выразились в том, что УО ущемила интересы организации в части предоставления помещения для размещения средств связи и предоставления доступа к таким помещениям. Управляющей организации назначили штраф по ч. 1 ст. 14.31 КоАП РФ, и она обратилась в суд. Первые три суда управляющая организация проиграла. Суды решили, что УО – единственный хозяйствующий субъект, который предоставляет помещения для размещения в них средств связи. УО нарушила закон о защите конкуренции, Правила N 170 и не обеспечила допуск работников предприятий связи на крышу и чердак. Управляющая организация обратилась в Верховный суд и всё разрешилось благополучно.

Дальше мы расскажем, какие выводы управляющие компании могут сделать для себя из определения ВС РФ: как не нарушить закон о защите конкуренции.

**Не ущемляйте интересы других лиц**

Верховный суд РФ напомнил, что цели закона о защите конкуренции – обеспечивать единство экономического пространства, свободное перемещения товаров, свободу экономической деятельности в стране, защиту конкуренции, создание условий для функционирования товарных рынков. Закон защищает конкуренцию и пресекает монополистическую деятельность. П. 9 ч. 1 ст. 10 Закона прямо запрещает действие или бездействие занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, которое может устранить конкуренцию или ущемить интересы других лиц. Доминирующее положение хозяйствующего субъекта на рынке определённого товара даёт такому субъекту возможность влиять на общие условия обращения товара на рынке и устранять с этого рынка других хозяйствующих субъектов. Оценивают злоупотребление таким положением суды делают просто – проверяют, в допустимых ли пределах были совершены действия или бездействия (п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 N 30).

**Не нарушайте порядок пользования общим имуществом МКД**

Только собственник может владеть, пользоваться и распоряжения своим имуществом и совершать с ним любые действия (ст. 209 ГК РФ). О том, как пользоваться общим имуществом МКД, рассказывает глава 6 ЖК РФ. На ОСС собственники МКД могут принять решение и передать объекты общего имущества МКД в пользование иным лицам. Главное, чтобы это не нарушало права и законные интересы граждан и юридических лиц (п. 4 ст. 36 ЖК РФ). Управлять многоквартирным домом может только одна управляющая компания (п. 9 ст. 161 ЖК РФ). При этом она отвечает перед собственниками помещений в этом доме за оказание всех услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества и за предоставление коммунальных услуг (п. 2.3 ст. 161 ЖК РФ). Управляющая компания в своей деятельности по управлению МКД выступает в качестве самостоятельного хозяйствующего субъекта в отношениях с третьими лицами. При этом она ограничена законом в реализации прав по пользованию и распоряжению имуществом дома. Это значит, что некоторые вопросы вправе решать только ОСС, но УО представляет интересы собственников. УО заключила с организацией договор, согласно которому решения об использовании общего имущества и об изменении размера платы за его использование принимает общее собрание собственников.

**Не пренебрегайте законом о связи**

При размещении и эксплуатации оборудования, необходимого для оказания услуг связи жителям МКД, оператор связи руководствуется нормами ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ. То есть сперва заключает с собственниками договор. Собственники могут требовать от организации связи соразмерную плату за пользование общим имуществом дома. Верховный суд объяснил организации связи, что в данном случае УО направила предложения по изменению размера платы за оказание услуги правомерно. Потому что действовала в интересах собственников дома. Верховный суд РФ отменил решения предыдущих судов и признал, что управляющая организация не нарушала закон о защите конкуренции.