

РЕШЕНИЕ

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 30 июня 2015 года

Решение изготовлено в полном объеме 8 июля 2015 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: «...»-«...».

Члены комиссии:

«...»-«...»;

«...»-«...»;

«...»-«...»;

В присутствии:

«...»-«...» - представителя ООО «Бежицкая коммунальная компания», доверенность;

«...»-«...» - представителя Государственной жилищной инспекции, доверенность;

«...»-«...» - жителя дома, паспорт;

От ООО «Домовой» - не явились, уведомлены надлежащим образом, уведомление о вручении от 02.06.2015,

рассмотрев дело № 41 по признакам нарушения ООО «Домовой», д.74А, части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.06г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Дело рассмотрено в отсутствие представителей ООО «Домовой», уведомленного надлежащим образом, в соответствии с частью 2 статьи 45 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В Брянское УФАС России поступило обращение ООО «Бежицкая коммунальная компания», из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 329 по ул. Бежицкой в г. Брянске проведено общее

собрание по смене управляющей компании ООО «Домовой».

Согласно протоколу заочного голосования от 02.03.2015г. общим собранием собственников помещений разрешался, в т.ч. вопрос: о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления домом с ООО «Домовой»; о заключении договора управления с новой управляющей компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 329 по ул. Бежицкой города Брянска приняли решение о расторжении договора управления с ООО «Домовой» избрали управляющую организацию – ООО «Бежицкая коммунальная компания».

Из информации и пояснений представителя ООО «Бежицкая коммунальная компания», жителя указанного дома, следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 329 по ул. Бежицкой в г. Брянске проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО «Домовой». Собственниками дома избрана новая управляющая организация ООО «Бежицкая коммунальная компания». Законность выбора в качестве новой управляющей компании ООО «Бежицкая коммунальная компания» подтверждена Государственной жилищной инспекцией.

ООО «Бежицкая коммунальная компания» письменно, а также при помощи телефонных переговоров пыталась разрешить вопрос передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 329 по ул. Бежицкой в г. Брянске, однако какая либо информация о результатах рассмотрения требований о передаче документации на дом от ООО «Домовой» не получена до настоящего времени.

При отсутствии документации ООО «Бежицкая коммунальная компания» не имеет возможности приступить к управлению указанным домом, его обслуживанию, ремонту и содержанию, заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

Из информации и пояснений жителя указанного дома «...»-«...» следует, что ООО «Домовой» не должным образом управляет домом, в доме нарушена кровля, именно в его квартире имеется течь потолка, однако, ремонт кровли ООО «Домовой» не производит.

Из информации Государственной жилищной инспекции Брянской области (вх. от 01.06.2015г. № 2941; от 30.06.2015г. № 3554) следует, что ООО «Бежицкая коммунальная компания» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Брянской области. В результате проверочных мероприятий в отношении решений собственников данного дома по выбору ООО «Домовой» в качестве управляющей организации, инспекцией выявлены существенные нарушения обязательных требований жилищного законодательства при организации и проведении собраний собственников в данном доме. В связи с чем, решение от 02.10.2014 по итогам заочного голосования собственников помещений ничтожно.

Рассмотрев представленные сторонами материалы, выслушав объяснения сторон, Комиссия Брянского УФАС России установила следующее:

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ 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 или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с требованиями Жилищного законодательства, а также на основании Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (пп.24,26) ООО «Бежицкая коммунальная компания» было направлено требование в ООО «Домовой» исх. от 11.03.2015г № 199 (уведомление о вручении 17.03.2015г.), о передаче технической и иной документации, на многоквартирный дом № 329 по ул. Бежицкая в городе Брянске, в т.ч. документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (технический паспорт на дом с экспликацией и поэтажными планами, выписка из технического паспорта на МКД, кадастровый паспорт <...> проектную документацию на многоквартирный дом (копию), в соответствии с которой осуществлено строительство, картотеку паспортного стола (карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме № 10, ключи от мест общего пользования и иное имущество собственников помещений многоквартирного дома; документы (акты) о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД; акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета (паспорта) механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования; кадастровую карту (план) земельного участка, выписку из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом МКД; 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); иные, связанные с управлением МКД документы, в т.ч. перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Договор управления МКД действует с 02.03.2015г.

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» определяют правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Пункт 10 статьи 162 Жилищного кодекса определяет, 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.

В технической документации на многоквартирный дом отражаются сведения о составе и состоянии общего имущества.

В соответствии с пунктами 24,26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» техническая документация и иные документы на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, 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;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом включаются:

- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного

кадастра;

- выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений;

- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

На основании п.8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном жилом доме на основании решения своего общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора и принять решение о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом.

Перечень технической и иной документации установлен положениями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2002г.

В соответствии с п. 27 Правил № 491 предусмотрено, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию.

Таким образом, действующим законодательством прямо предусмотрена обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, если управление домом в дальнейшем будет осуществляться именно данной организацией.

По состоянию на 30 июня 2015г. ООО «Домовой» не передало затребованные ООО «Бежицкая коммунальная компания» техническую документацию и иные документы, а именно: документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (технический паспорт на дом с экспликацией и поэтажными планами, выписка из технического паспорта на МКД, кадастровый паспорт <...> проектную документацию на многоквартирный дом (копию), в соответствии с которой осуществлено строительство, картотеку паспортного стола (карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме № 10, ключи от мест общего пользования и иное имущество собственников помещений многоквартирного дома; документы (акты) о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД; акты осмотра,

проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета (паспорта) механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования; кадастровую карту (план) земельного участка, выписку из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом МКД; 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); иные, связанные с управлением МКД документы, в т.ч. перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Согласно пункту 7 статьи 4 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «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 нанести или могут нанести вред их деловой репутации.

ООО «Домовой» и ООО «Бежицкая коммунальная компания» осуществляют деятельность на одном товарном рынке – рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Брянска (ОКВЭД 70.32.1).

В соответствии с вышеизложенным, отказ ООО «Домовой» в передаче вышеуказанных документов ООО «Бежицкая коммунальная компания» является нарушением части 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ предпринимательской деятельности, противоречащей законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют либо могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Домовой» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части не передачи технической и иной документации на многоквартирный дом № 329 по ул. Бежицкой г. Брянска ООО «Бежицкая коммунальная компания», что является фактом недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречащей законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости, причиняют либо могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам.

2. Выдать предписание ООО «Домовой» о прекращении нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Бежицкая коммунальная компания» технической и иной документации, предусмотренной законодательными актами Российской Федерации, на многоквартирный дом № 329 по ул. Бежицкой в г. Брянске, в т.ч. документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (технический паспорт на дом с экспликацией и поэтажными планами, выписка из технического паспорта на МКД, кадастровый паспорт <...> проектную документацию на многоквартирный дом (копию), в соответствии с которой осуществлено строительство, картотеку паспортного стола (карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме № 10, ключи от мест общего пользования и иное имущество собственников помещений многоквартирного дома; документы (акты) о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД; акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета (паспорта) механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования; кадастровую карту (план) земельного участка, выписку из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом МКД; 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); иные, связанные с управлением МКД документы, в т.ч. перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

4. Передать материалы дела должностному лицу Брянского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии:

«...»-«...»

Члены комиссии:

«...»-«...»

«...»-«...»

«...»-«...»

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.