

## РЕШЕНИЕ

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 28 апреля 2015г.

Решение изготовлено в полном объеме 29 апреля 2015г.

Комиссия Брянского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: «...»;

Члены комиссии:

«...»

«...»

«...»

В присутствии:

«...» представителя ООО Управляющая компания «ЖЭК – 2000», доверенность

«...» – директора ООО «ЖЭК – 2000», приказ;

«...»– представителя ООО «УК «Жилкомсервис-ЖЭУ №3», доверенность

рассмотрев дело №31 по признакам нарушения ООО «УК «Жилкомсервис-ЖЭУ №3» (241050, г. Брянск, ул. Грибоедова, д. 19) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Брянское УФАС России поступило обращение ООО Управляющая компания «ЖЭК-2000» от 18.03.2015г. № 1419, из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 164 по ул.Красноармейская проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО УК «Жилкомсервис – ЖЭУ № 3».

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования от 08.08.2014г. разрешался в т.ч. вопрос: о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления между собственниками помещений многоквартирного дома № 164 по ул.Красноармейская с ООО УК «Жилкомсервис – ЖЭУ № 3», об утверждении условий договора управления между собственниками и новой управляющей компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 164 по ул.Красноармейская города Брянска приняли решение о расторжении договора управления с ООО УК «Жилкомсервис – ЖЭУ № 3» и избрали управляющую компанию ООО Управляющая компания «ЖЭК - 2000».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключен между собственниками помещений МКД № 164 по ул.Красноармейская и ООО «УК «ЖЭК - 2000» 1 сентября 2015г.

Из информации и пояснений представителей ООО «ЖЭК-2000», в адрес ООО УК «Жилкомсервис – ЖЭУ № 3» были направлены письма исх. от 11.08.2014г. № 14 (уведомление о вручении 14.08.2014г.); исх. от 14.11.2014г. № 16 (уведомление о вручении 17.11.2014г.), на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 164 по ул.Красноармейская в городе Брянске.

Техническая и иная документация от ООО УК «Жилкомсервис – ЖЭУ № 3» в адрес ООО «ЖЭК – 2000» до настоящего времени не передана.

Протокол общего собрания собственников помещений дома № 164 по ул.Красноармейская на обжалован и сохраняет юридическую силу.

Из информации и пояснений представителя ООО «УК Жилкомсервис – ЖЭУ № 3» следует, что при получении письма от ООО «УК «ЖЭК – 2000» с требованием передачи технической и иной документации на МКД № 164 по ул.Красноармейской отсутствовали протокол, документы (решения/бюллетени собственников). Документы были представлены ООО «УК «ЖЭК – 2000» только 18.12.2014г. исх № 21, при этом, было выявлено, что в бюллетенях голосования собственников квартир № 109, 31,92,79,90,106,104,103,101,96,93,80,56,58,59,77,24,89,91,68,40,100,4,40,41 указаны неверные номера свидетельств государственной регистрации права собственности, а в бюллетенях собственников квартир № 78,91,99 - отсутствуют данные о документе, подтверждающих право собственности.

Также у ООО «УК «ЖЭК – 2000» отсутствует лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с Приказами ООО «УК Жилкомсервис – ЖЭУ № 3» № 10 и № 11 от 10.04.2015г. многоквартирный дом № 164 по ул.Красноармейская в городе Брянске следует снять с технического обслуживания Общества с 1 мая 2015г. и создать комиссию по передаче технической и иной необходимой для управления домом документации вновь избранной управляющей компании ООО «УК «ЖЭК – 2000» на 29 апреля 2015г.

Из информации отдела муниципального контроля Брянской городской администрации следует, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 2008г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», отделом муниципального контроля Брянской городской администрации проведены

внеплановые документарные проверки ООО «УК «Жилкомсервис-ЖЭУ №3». В результате проведения проверок вынесено предписание о передаче технической документации на многоквартирный дом №164 по ул. Красноармейская г. Брянска управляющей организации ООО «УК «ЖЭК - 2000» в срок до 01.05.2015г.

**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.

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.

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 Управляющая компания «ЖЭК – 2000» были направлены письма исх. от 11.08.2014г. № 14 (уведомление о вручении 14.08.2014г.); исх. от 14.11.2014г. № 16 (уведомление о вручении 17.11.2014г.), в адрес директора ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 164 по ул.Красноармейская в городе Брянске, в т.ч.: акт допуска узлов учета к эксплуатации; паспорта на приборы учета; технические условия на присоединение к инженерным сетям и коммуникациям, справки о выполнении технических условий; исполнительные съемки наружных инженерных сетей, водопровода, канализации, электрического кабеля, теплотрассы, телефонного кабеля (если они входят в состав общего имущества МКД), реестр собственников помещений с указанием № квартиры, ФИО, правоустанавливающего документа собственника, поквартирные карточки, карточки регистрации и лицевые счета; копии документов от энергоснабжающих и

коммунальных служб города о расторжении договоров на поставку (обслуживание) данного дома или копии документов, подтверждающих наличие договорных отношений между ресурсоснабжающими и управляющей организациями с актами, устанавливающими границы балансовой принадлежности сетей; документы, подтверждающие накопленные денежные средства собственников помещений на проведение капитального ремонта дома; прочие документы, необходимые для осуществления управления домом.

ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» не передало затребованные ООО Управляющая компания «ЖЭК - 2000» техническую документацию и иные документы.

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» определяет 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.

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.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона № 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 Закона № 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 «Управляющая Компания «ЖЭК – 2000» и ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» 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 «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» в передаче вышеуказанных документов вновь избранной управляющей компании ООО «УК ЖЭК - 2000» содержат нарушение части 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ предпринимательской деятельности, противоречат 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 «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непередачи технической и иной документации ООО «Управляющая компания «ЖЭК - 2000», что является фактом недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречат законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют либо могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам.

2. Выдать предписание ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» о прекращении нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3» технической и иной документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Красноармейская, 164 в г. Брянске в т.ч.: акт допуска узлов учета к эксплуатации; паспорта на приборы учета; технические условия на присоединение к инженерным сетям и коммуникациям, справки о выполнении технических условий; исполнительные съемки наружных инженерных сетей, водопровода, канализации, электрического кабеля, теплотрассы, телефонного кабеля (если они входят в состав общего

имущества МКД), реестр собственников помещений с указанием № квартиры, ФИО, правоустанавливающего документа собственника, поквартирные карточки, карточки регистрации и лицевые счета; копии документов от энергоснабжающих и коммунальных служб города о расторжении договоров на поставку (обслуживание) данного дома или копии документов, подтверждающих наличие договорных отношений между ресурсоснабжающими и управляющей организациями с актами, устанавливающими границы балансовой принадлежности сетей; документы, подтверждающие накопленные денежные средства собственников помещений на проведение капитального ремонта дома; прочие документы, необходимые для осуществления управления домом.

4. Передать материалы дела должностному лицу Брянского УФАС России для решения 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.

## ПРЕДПИСАНИЕ №1

29 апреля 2015г.

г.Брянск

Комиссия Брянского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

«...»;

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, на основании своего решения от 29 апреля 2015г. по делу № 31 о нарушении ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3») части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Управляющая компания «Жилкомсервис – Жилищный эксплуатационный участок № 3») в срок до 30 апреля 2015 года прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Управляющая компания ЖЭК - 2000», технической и иной документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Красноармейская, д. № 164 в г.Брянске, в т.ч.: акт допуска узлов учета к эксплуатации; паспорта на приборы учета; технические условия на присоединение к инженерным сетям и коммуникациям, справки о выполнении технических условий; исполнительные съемки наружных инженерных сетей, водопровода, канализации, электрического кабеля, теплотрассы, телефонного кабеля (если они входят в состав общего имущества МКД), реестр собственников помещений с указанием № квартиры, ФИО, правоустанавливающего документа собственника, поквартирные карточки, карточки регистрации и лицевые счета; копии документов от энергоснабжающих и коммунальных служб города о расторжении договоров на поставку (обслуживание) данного дома или копии документов, подтверждающих наличие договорных отношений между ресурсоснабжающими и управляющей организациями с актами, устанавливающими границы балансовой принадлежности сетей; документы, подтверждающие накопленные денежные средства собственников помещений на проведение капитального ремонта дома; прочие документы, необходимые для осуществления управления домом.

Председатель Комиссии:

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

**О выполнении настоящего предписания сообщить в Брянское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.**

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.