

Ответчик:

ООО «МКС-Брянск»

241013, г. Брянск, ул. Молодой

Гвардии,
д.18

Заявитель:

ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис»

241050, г. Брянск, ул.Фокина, д.113

РЕШЕНИЕ

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 11 марта 2014г.

В полном объеме решение изготовлено 21 марта 2014г.

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

Председатель комиссии: «...» - «...»;

Члены комиссии:

«...» - «...»;

«...» - «...»;

«...» - «...»;

При участии:

От ООО «МКС - Брянск»:

«...» – представитель, доверенность 27/1 от 03.02.2014г.

От ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис»:

«...» - представитель, доверенность б/н от 07.03.2014г.;

«...» - представитель, доверенность б/н от 07.03.2014г.,

рассмотрев дело №11 по признакам нарушения ООО «МКС-Брянск» (241013, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, д.18) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело было возбуждено в связи с поступившим в адрес Брянского УФАС России обращением ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» вх.№411 от 30.01.2014г. на действия ООО «МКС-Брянск» в части недобросовестной конкуренции, выразившейся в не передаче технической документации на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске.

Как следует из обращения, общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г.Брянск, ул.Болховская, д.57 в форме заочного голосования было принято решение о расторжении с ООО «МКС-Брянск» (241013, г.Брянск, ул.Молодой Гвардии, д.18) договора управления вышеуказанным многоквартирным домом и заключении собственниками помещений в многоквартирном доме с 01 января 2014г. договора управления многоквартирным домом по адресу: г.Брянск, ул.Болховская, д.57 с ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис».

В связи с принятым решением 27.12.2013г. в ООО «МКС-Брянск» было направлено уведомление собственников, с протоколом принятого решения, в котором содержалось требование о незамедлительной передаче в ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» технической документации и иных, связанных с управлением вышеуказанным многоквартирным домом документов.

ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» 24.01.2014г. в адрес ООО «МКС-Брянск» было направлено обращение с аналогичным требованием о передаче до 30.01.2014г. технической документации на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской, а также иных, связанных с управлением указанным многоквартирным домом, документов для осуществления ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» деятельности по управлению указанным домом.

Однако, ООО «МКС-Брянск» не были переданы вышеуказанные документы.

Заявитель полагает, что указанные действия ООО «МКС-Брянск» обладают

признаками недобросовестной конкуренции.

Из представленных пояснений ООО «МКС-Брянск» от 06.03.2014г. №589 (вх.№1252 от 06.03.2014г.) следует, что 29 декабря 2008 года Протоколом общего внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (далее – МКД) № 57 по ул. Болховская г. Брянска оформлено принятое на собрании Решение, в соответствии с которым расторгнут договор управления с МУП «Жилкомсервис», ООО «Бежицакоммулифт» было выбрано в качестве управляющей организации и с ним заключен договор управления.

Решением единственного участника от 01.11.2011г. ООО «Бежицакоммулифт» изменило название на ООО «МКС-Брянск».

Согласно акту приема-передачи (приложение № 3 к договору управления от 27.02.2009г.) при выборе ООО «МКС-Брянск» (ООО «Бежицакоммулифт») в качестве управляющей организации от предыдущей организации, управлявшей домом, были приняты протокол общего собрания, акты технических осмотров, поквартирные карточки учета и регистрации, лицевые счета и технический паспорт на дом. Иная техническая документация на дом не передавалась.

27.12.2013г. в ООО «МКС-Брянск» поступило уведомление от «...» без указания адреса отправителя, без указания своего правового статуса как исполнителя данного уведомления, о состоявшемся внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 57 по ул. Болховская в г. Брянске, проведенном в форме заочного голосования с приложением к письму протокола собрания от 22.12.2013г., о расторжении договора управления с ООО «МКС-Брянск», о заключении с ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис» договора управления. Также в данном уведомлении содержалось требование «незамедлительно» передать техническую документацию на данный дом, что противоречит требованиям ч. 10. ст. 162 ЖК ЖФ.

Согласно ч.7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Представленный в ООО «МКС-Брянск» протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 22.12.2013г. не содержит условия о дате заключения такого договора.

Ч.10 ст. 162 ЖК РФ установлено, 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. Таким образом, законом установлена императивная норма о передаче документов «за тридцать дней до прекращения договора управления».

ООО «МКС-Брянск» считает, что в отсутствие решения собственников о дате заключения договора управления, требования согласно ч. 2 ст. 47 ЖК РФ передать техническую документацию на данный дом в «недельный срок» являются не законными и не обоснованными.

Исходя из смысла и содержания ст. ст. 44 - 48 ЖК РФ собранию, проводимому в

заочной форме, должно предшествовать общее собрание собственников помещений, проведенное в форме совместного присутствия. Согласно ч. 1. ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Протокол общего собрания собственников МКД, проведенного в форме совместного присутствия, не был представлен, решения собственников к протоколу собрания не были приложены.

Согласно нормам ст. 45 ЖК РФ при подготовке к проведению собрания инициатор проведения такого собрания обязан уведомить всех собственников помещений в данном доме о вопросах, поставленных на голосование, дате и месте проведения такого собрания в срок не позже 10 дней до начала собрания.

Согласно ч. 2 ст. 47 ЖК РФ принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема. Таким образом законодательно установлена обязанность инициатора проведения собрания указать в уведомлениях о проводимых собраниях дату начала и окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня данного собрания.

Согласно ч. 5 ст. 48 ЖК РФ голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с п. 18 Постановления Правительства № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица,

участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

-решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Протоколом от 22.12.2013г. установлено, что собрание проводилось в заочной форме, но период проведения собрания не определен, решения собственников к протоколу собрания не были приложены.

Таким образом, по мнению ООО «МКС-Брянск», при проведении общего собрания собственников МКД № 57 по ул. Болховская был нарушен порядок подготовки и проведения данного собрания, что позволило усомниться в легитимности его проведения.

17.01.2014г. от гр. «...» вновь поступило письмо с требованием передать техническую документацию. Аналогичное письмо поступило в ООО «МКС-Брянск» и от ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис» № 3 от 24.01.2014г.

ООО «МКС-Брянск» направило письмо от 05.02.2014г. № 269 в ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис», в котором предложило представить в адрес ООО «МКС-Брянск» документы общего собрания, оформленного протоколом от 22.12.2013г., для установления законности проведения собрания.

Руководством ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис» документы были представлены на обозрение, после чего было принято решение о расторжении договора управления и передаче технической документации на дом в ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис».

Принятое ООО «МКС-Брянск» решение оформлено приказом от 24.02.2014г. № 54. Находящаяся в наличии техническая документация на МКД № 57 по ул. Болховская была передана по акту ООО «ОЦ «Брянскжилкомсервис» 27.02.2014 г.

В связи с изложенным, ООО «МКС-Брянск», руководствуясь ст.48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ "О защите конкуренции", просит прекратить производство по данному делу.

Заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив представленные материалы, Комиссией Брянского УФАС России установлено следующее:

ООО «МКС-Брянск» и ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» осуществляют деятельность на одном товарном рынке – рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Брянска, являются конкурентами.

В ходе внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. Болховская, д. 57 в форме заочного голосования собственниками помещений многоквартирного дома было принято решение, оформленное протоколом от 22.12.2013г., о расторжении с ООО «МКС-Брянск» договора управления многоквартирным домом по адресу г. Брянск, ул. Болховская, д. 57 и заключении договора управления данным многоквартирным домом с ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис».

С 01.01.2014г. ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» на основании заключенного с

собственниками помещений договора управления от 01.01.2014г. приступило к управлению многоквартирным домом № 57 по ул. Болховской в г. Брянске.

ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» в адрес ООО «МКС-Брянск» было направлено письмо исх. №3 от 24.01.2014 г. с просьбой о передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 57 по ул. Болховской в г. Брянске в срок до 30.01.2014г. Однако по истечении установленного срока вышеуказанная документация не была передана.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

В силу части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, 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 частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального

государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Установлено, что ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» было направлено уведомление в адрес Председателя Комитета по ЖКХ Брянской городской администрации о том, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Брянск, ул.Болховская, д.57 принято решение о расторжении с ООО «МКС-Брянск» договора управления многоквартирным домом №57 по ул.Болховской, д.57 и заключении собственниками помещений в многоквартирном доме с 01.01.2014г. договора управления с ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис».

Согласно пункту 19 указанных Правил организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация в силу части 10 статьи 162 ЖК РФ 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.

Состав технической и иной документации, подлежащей передаче вновь избранной управляющей организации, определяется в соответствии с [пунктами 24](#) и [26](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N 491 (далее - Правила N 491), а также постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от

27.09.2003г. N 170, которым утверждены [Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Пунктами 24, 26 Правил №491 установлено, что техническая документация 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 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 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 (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);
- 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);
- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный

дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

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

[Пункт 27](#) Правил N 491 предписывает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

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.

Следовательно, требования ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» о передаче ООО «МКС-Брянск» технической документации на многоквартирный дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске и иных связанных с управлением таким домом документов являются законными и обоснованными.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается, в т.ч. осуществление недобросовестной конкуренции в части не передачи ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске.

В ходе рассмотрения данного дела установлено, что 27 февраля 2014г. ООО «МКС-Брянск» передало ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске.

ООО «МКС-Брянск» в материалы дела представлены: копия приказа ООО «МКС-Брянск» №54 от 24.02.2014г. о расторжении договора управления; копия акта приема-передачи документов от управляющей организации ООО «МКС-Брянск» управляющей организации ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» от 27.02.2014г., в т.ч. паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях, поквартирных карточек учета и регистрации, лицевых счетов, технического паспорта на дом, акта снятия показаний по приборам учета, кадастровой выписки о земельном участке, паспорта на счетчик воды 4213-001-52716179-2004 ПС; копия акта приема-

передачи общедомового прибора учета холодного водоснабжения от 27.02.2014г.

Факт передачи ООО «МКС-Брянск» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» подтвержден также письменными пояснениями ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» от 11.03.2014г. №33 (вх.№1297 от 11.03.2014г.).

Таким образом, ООО «МКС-Брянск» нарушение антимонопольного законодательства устранено в добровольном порядке до вынесения решения по рассматриваемому делу.

На основании изложенного, Комиссия Брянского УФАС России,

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «МКС-Брянск» нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении недобросовестной конкуренции в части не передачи ООО ОЦ «Брянскжилкомсервис» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов на многоквартирный жилой дом №57 по ул.Болховской в г.Брянске.

2. В связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства производство по делу №11 в отношении ООО «МКС-Брянск» прекратить.

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.