

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть оглашена «16» марта 2021 г.

г. Кемерово

Решение изготовлено в полном объеме «30» марта 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

|                           |         |                                      |
|---------------------------|---------|--------------------------------------|
| Председателя<br>Комиссии: | <...> - | заместителя руководителя управления; |
| Членов Комиссии:          | <...> - | начальника отдела рекламы и          |
|                           |         | недобросовестной конкуренции;        |
|                           | <...> - | главного специалиста – эксперта      |
|                           |         | отдела судебной и правовой           |
|                           | работы; |                                      |
|                           | <...> - | ведущего специалиста - эксперта      |
|                           |         | отдела рекламы и                     |
|                           |         | недобросовестной                     |
|                           |         | конкуренции,                         |

рассмотрев дело № 042/01/14.8-1225/2020, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «С-Порт» (далее - ООО «С-Порт»; ИНН 4217058229, КПП 421701001, ОГРН 1034217016448, юридический адрес: 654006, г. Новокузнецк, ул. Энтузиастов, 9, дата регистрации в качестве юридического лица 21.04.2003) статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в отсутствие представителей сторон, надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения данного дела,

### УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения заявления председателя правления Товарищества собственников недвижимости «Кирова, 78» (далее - ТСН «Кирова, 78»; вх. от 22.05.2020 № 3158э) Кемеровским УФАС России были выявлены признаки нарушения статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в отказе передачи технической документации на многоквартирный жилой дом (далее - МКД), расположенного по адресу: г.Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78».

23.06.2020 ООО «С-Порт» Кемеровским УФАС России было выдано предупреждение об устранении нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» (исх. от 23.06.2020 № 09/5370), а именно, необходимости в течении 10 дней с момента его получения совершения действий по передаче ТСН «Кирова, 78» технической документации на МКД, расположенного по адресу: Кемеровская

область, г.Новокузнецк, ул. Кирова, д.78, заявителю был направлен ответ о выдаче ООО «С-Порт» предупреждения (исх. от 23.06.2020 № 09/5369).

20.07.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступила информация ООО «С-Порт» (вх. от 20.07.2020 № 3378) во исполнение предупреждения (исх. от 23.06.2020 № 5370), из которой следовало, что 03.07.2020, 09.07.2020 председателю ТСН «Кирова 78» <...> передана вся имеющаяся техническая документация на МКД по ул. Кирова, 78. Во владение ООО «С-Порт» иная техническая документация, кроме технического паспорта МКД по ул. Кирова, д.78, от предыдущей компании ОАО «Новокузнецкая управляющая компания» (далее - ОАО «НУК») не передавалась.

В подтверждение исполнения предупреждения Кемеровского УФАС России были приложены следующие документы:

-акт приема-передачи технической документации МКД по адресу: г. Новокузнецк, пр.Кирова, 78 от 03.07.2020 с отметкой <...> следующего содержания: техническая документация на МКД передана не в полном объеме и не соответствует перечню, установленному п.24,26 Правил № 491, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003 (нет даже ключей). Подробнее разногласия по настоящему акту будут предоставлены в срок до 07.07.2020;

- ответ на заявление от 08.07.2020, также с отметкой <...> о том, что техническая документация передана не в полном объеме. Разногласия по количественному и качественному составу обязуюсь предоставить в срок до 10.07.2020;

- акт приема-передачи ОАО «НУК» от 14.12.2009.

23.07.2020, 27.07.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступили обращения председателя правления ТСН «Кирова, 78» <...> (вх. от 23.07.2020 № 5090э, вх. от 27.07.2020 № 5168э) о том, что во исполнение предупреждения Кемеровского УФАС России ООО «С-Порт» передало ТСН «Кирова, 78» только часть технической документации, установленной пунктом 20 Постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», пунктами 24, 26 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.

Частичная передача технической документации зафиксирована актами приема-передачи технической документации от 03.07.2020 и 08.07.2020, а также разногласиями по количественному и качественному составу технической документации от 06.07.2020 и 10.07.2020 (прилагаются к обращениям).

Анализ предоставленных документов, показал, что предупреждение Кемеровского УФАС России от 23.06.2020 № 09/5370, выданное ООО «С-Порт» не исполнено.

Указанное предупреждение ООО «С-Порт» было направлено по юридическому

адресу ООО «С-Порт» заказным письмом с уведомлением о вручении (распечатка с сайта АО Почта России о вручении корреспонденции адресату с отметкой «Вручение адресату почтальоном 15.07.2020»), соответственно выполнить предупреждение ООО «С-Порт» было обязано в течение 10 дней с момента его получения до 27.07.2020 и в течение 3 дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения сообщить о его исполнении в адрес Кемеровского УФАС России. По состоянию на 31.07.2020 в адрес Кемеровского УФАС России от ООО «С-Порт» во исполнение предупреждения (исх. от 23.06.2020 № 09/5370) иных документов не поступало.

Согласно части 8 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Действия ООО «С-Порт», выразившиеся в частичной передаче технической документации на МКД, расположенного по адресу: г.Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78», противоречат действующему законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, принципам разумности, справедливости и причинили убытки другому участнику данного открытого конкурса - конкуренту, что является недобросовестной конкуренцией, а, следовательно, не соответствуют требованиям статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции».

03.08.2020 приказом Кемеровского УФАС России № 117 было возбуждено дело № 042/01/14.8-1225/2020 о нарушении антимонопольного законодательства и создана Комиссия по рассмотрению данного дела.

Определением от 03.08.2020 дело № 042/01/14.8-1225/2020 было назначено к рассмотрению на 15.09.2020 на 14 часов 00 минут.

Копии определения от 03.08.2020 и приказа Кемеровского УФАС России от 03.08.2020 № 117 были направлены в адрес лиц, привлеченных к рассмотрению дела № 042/01/14.8-1225/2020 заказными письмами с уведомлением о вручении.

02.09.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «С-Порт» о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя ООО «С-Порт» (вх. от 02.09.2020 № 4084).

15.09.2020 состоялось рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 в присутствии: <...> председателя правления ТСН «Кирова, 78», которая пояснила, что по состоянию на сегодняшний день техническая документация со стороны ООО «С-Порт» поступила не в полном объеме.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения <...> Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу о необходимости отложения рассмотрения дела для получения дополнительных доказательств, а также для привлечения к рассмотрению данного дела представителя Государственной жилищной инспекции Кемеровской области в качестве лица, содействующего рассмотрению дела и располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией

обстоятельствах дела.

Определением от 15.09.2020 рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 было отложено на 28.10.2020 на 11 часов 00 минут. Копия данного определения была направлена в адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела заказными письмами с уведомлением (распечатки с сайта АО Почта России о вручении корреспонденции адресатам имеются в материалах дела).

В адрес Государственной жилищной инспекции Кемеровской области была направлена копия определения от 15.09.2020 о привлечении к рассмотрению дела № 042/01/14.8-1225/2020 на 28.10.2020 на 11 часов 00 минут, в качестве лица, содействующего рассмотрению дела и располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах дела (распечатка с сайта АО Почта России с отметкой «30.09.2020 Вручение адресату» имеется в материалах дела).

09.10.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «С-Порт» о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя ООО «С-Порт» (вх. от 09.10.2020 № 4676).

28.10.2020 состоялось рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 в отсутствие представителя Государственной жилищной инспекции Кемеровской области, заявителя, ООО «С-Порт», уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте о рассмотрении данного дела.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу о необходимости отложения данного дела для получения дополнительных доказательств.

Определением от 29.10.2020 рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 было отложено на 09.12.2020 на 09 часов 00 минут. Копия данного определения была направлена в адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела заказными письмами с уведомлением (распечатки с сайта АО Почта России о вручении корреспонденции имеются в материалах дела).

07.12.2020 в адрес Кемеровского УФАС поступило ходатайство ООО «С-Порт» о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя ООО «С-Порт» (вх. от 07.12.2020 № 5538) и письменные пояснения по делу, из которых следует, что с 01.07.2020 МКД по ул. Кирова, 78 исключен из реестра лицензии ООО «С-Порт», следовательно до 01.07.2020 ООО «С-Порт» законно осуществляло содержание общего имущества МКД по ул. Кирова, 78. В соответствии с пунктом 6 статьи 198 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), с момента исключения МКД по ул. Кирова, 78 из реестра лицензии ООО «С-Порт», управляющая компания обязана передать уполномоченному представителю ТСН «Кирова,78» всю имеющуюся техническую документацию на МКД по ул. Кирова,78.

08.12.2020 в адрес Кемеровского УФАС поступили письменные пояснения Государственной жилищной инспекции Кузбасса Новокузнецкого отделения на определение (исх. от 29.10.2020 № 09/9121), из которых следует, что по мнению инспекции, техническая документация и иные связанные с управлением многоквартирного дома документы управляющая организация ООО «С-Порт»

передала не в полном объеме.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09 отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения обязанности передать документы, связанные с управлением домом. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Согласно пункту 21 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» установлено, что в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Не были переданы документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме со ссылкой на то, что указанные документы передаются ежемесячно председателю совета дома, а отчеты ежегодно.

Документное оформление работ по содержанию и текущему ремонту включено в стандарт управления многоквартирным домом.

Таким образом, по одному экземпляру актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны находиться у управляющей организации и передаваться вновь избранной управляющей организации, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления этим домом.

Также не переданы 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 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, журнал осмотра.

09.12.2020 поступило письменное пояснение от Государственной жилищной инспекции Кузбасса (вх. от 09.12.2020 № 5578) о том, что ООО «С-Порт» при получении комплекта документации на дом от своего предшественника должно

было принять исчерпывающие меры к получению всех необходимых документов, установленных законодательством.

Согласно пункту 19 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» 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 и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, 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.

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Пунктом 27 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее – Правил № 491) ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим

имуществом.

Анализ положений статьи 162 ЖК РФ и пункта 27 Правил № 491 позволяет сделать вывод о том, что ответственные лица обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом. Следовательно, отсутствие указанных документов у управляющей компании не освобождает ее от исполнения предусмотренной законом обязанности по хранению и ведению названной документации. В этом случае управляющая компания обязана восстановить данную документацию за свой счет и передать вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников и др.

09.12.2020 состоялось рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 в присутствии: <...> председателя правления ТСН «Кирова, 78», и <...> консультанта-юрисконсультанта нормативно-правового отдела Государственной жилищной инспекции Кузбасса.

В ходе рассмотрения данного дела <...> пояснила, что утверждение того, что ООО «С-Порт» должно было передать техническую документацию после исключения Общества из реестра лицензии несостоятельно, поскольку в соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

Протоколом от 23.03.2020 № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк ул. Кирова, д. 78, в форме очно-заочного голосования, собственниками МКД по ул. Кирова, 78 было избрано ТСН «Кирова, 78». Согласно Постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» ТСН «Кирова, 78» в течение 5 рабочих дней обязана уведомить ООО «С-Порт» об избрании ТСН «Кирова, 78».

Уведомление об избрании ТСН «Кирова, 78» было получено ООО «С-Порт» 27.03.2020. Согласно действующего законодательства в течении трех рабочих дней после указанной даты прежняя Управляющая организация обязана передать всю техническую документацию вновь созданному Товариществу (в том числе произвести сверку бухгалтерских счетов), однако обязанность ООО «С-Порт» по передаче технической документации и сверке бухгалтерских счетов не выполнена. Таким образом, ТСН «Кирова, 78» не имеет возможности ознакомиться с бухгалтерским балансом дома и осуществлять деятельность в полном объеме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78.

Протокол № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк ул. Кирова, д. 78, в форме очно-заочного голосования не был обжалован в судебном порядке, следовательно, он является законным.

16.04.2020 ТСН «Кирова, 78» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения.

23.04.2020, 27.04.2020, 28.04.2020 ТСН «Кирова, 78» в адрес АО «Кузнецкая ТЭЦ», ООО

«Водоканал», ПАО «Кузбассэнергосбыт», Отдела государственной статистики, Управления ПФ РФ в Центральном районе, Территориального фонда ОМС Кемеровской области Новокузнецкого филиала, ООО «Запсиблизфт - Люкс» были направлены уведомления о том, что Товарищество начинает осуществлять свою деятельность с 01.05.2020, что подтверждается Реестром Членов ТСН «Кирова,78» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк ул. Кирова, дом 78.

01.05.2020 ТСН «Кирова,78» заключило трудовые договоры от 01.05.2020 по оказанию услуг по производству монтажных, электромонтажных, санитарно-технических и сварочных работ общего имущества МКД по ул. Кирова 78, комплексного уборщика, по обслуживанию приборов коммерческого учета тепловой энергии МКД по ул. Кирова, 78, на аварийное и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 198 ЖК РФ, ООО «С-Порт» в течении пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора, поскольку ООО «С-Порт» данные сведения в Государственную жилищную инспекцию не направило, в связи с этим 03.05.2020 ТСН «Кирова,78» направило заявление в Государственную жилищную инспекцию Кемеровской области о внесении изменения в реестр лицензий Кемеровской области по управлению многоквартирным домом, об исключении из лицензии Управляющей компании ООО «С-Порт», в связи с образованием ТСН «Кирова,78».

Поскольку ООО «С-Порт» не передало техническую документацию ТСН «Кирова,78» в установленный срок, в связи с этим ресурсоснабжающие организации отказывались заключать договора ресурсоснабжения, отсутствие технической документации создало препятствия для деятельности по управлению многоквартирным домом ТСН «Кирова,78» и не позволяет осуществлять надлежащее управление многоквартирным домом.

Представитель Государственной жилищной инспекции Кузбасса <...> пояснила, что согласно пункту 10 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

ООО «С-Порт» при получении комплекта документации на дом от своего предшественника должно было принять исчерпывающие меры к получению всех

необходимых документов, установленных законодательством.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения <...> и <...> Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу о необходимости отложения рассмотрения дела для получения дополнительных доказательств.

Определением от 09.12.2020 рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 было отложено на 27.01.2021 на 11 часов 00 минут. Копия данного определения была направлена в адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела заказными письмами с уведомлением (распечатки с сайта АО Почта России о вручении корреспонденции имеются в материалах дела).

18.01.2021 в адрес Кемеровского УФАС поступило ходатайство ООО «С-Порт» о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя ООО «С-Порт» (вх. от 18.01.2021 № 182) и письменные пояснения по делу, из которых следует, что ООО «С-Порт» поддерживает доводы, изложенные в предыдущих ходатайствах в полном объеме. 29.12.2020 ООО «С-Порт» в адрес Председателя ТСН Кирова, 78 направило акты выполненных работ за период с 01.01.2020 по 30.06.2020, акты осмотра, отчет по затратам за период с 01.01.2020 по 30.06.2020. Акты проверки состояния (инженерных коммуникаций, приборов учета и санитарно – технического оборудования) были переданы по актам от 03.07.2020, 08.07.2020.

Из пояснений ООО «С-Порт» следует, что ресурсоснабжающие организации отказывались заключать договора с ТСН Кирова, 78 по причине нахождения МКД в обслуживании по лицензии ООО «С-Порт» до 01.07.2020, а именно: договор № 9026 от 09.01.2018 на приобретение коммунальных ресурсов, используемых на содержание общедомового имущества с АО «Кузнецкая ТЭЦ», договор № 3227 от 31.08.2016 холодного водоснабжения и водоотведения с ООО «Водоканал», договор № 8 от 01.02.2011 на оказание услуг по учету сбора платежей и ведения базы данных с ООО «Расчетный центр», договор аренды контейнеров № 48\_2019 от 01.10.2019 с ООО «Домосеть-76», договор № 1963-ДР от 30.11.2018 с Государственным бюджетным учреждением здравоохранения «Дезинфекционная станция».

ООО «С-Порт» представило ответ АО «Кузнецкая ТЭЦ» на заявление ТСН «Кирова, 78» от 14.08.2020, из которого следует, что в адрес АО «Кузнецкая ТЭЦ» поступило заявление о заключении договора на СОИ (ОДН) по горячему водоснабжению в отношении МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78.

Управлением МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д.78 осуществляло ООО «С-Порт» на основании лицензии № 167 от 29.04.2015.

Обязанность по управлению МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78 была прекращена управляющей организации ООО «С-Порт» 01.07.2020, только с момента исключения данного МКД из списка лицензий 01.07.2020, следовательно договор с ТСН «Кирова, 78» на СОИ (ОДН) по горячему водоснабжению в отношении МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78 может быть заключен только 01.07.2020.

Так же была представлена информация о поступивших аварийных заявках по адресу: Кирова, 78 за период с 01.01.2020 по 30.06.2020.

По состоянию на 25.01.2021 в адрес Кемеровского УФАС России запрашиваемые документы от ТСН «Кирова, 78» по определению об отложении дела не поступили (исх. от 11.12.2020 № 09/10625).

27.01.2021 состоялось рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 в отсутствие заявителя, ООО «С-Порт», уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте о рассмотрении данного дела.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее.

По результатам рассмотрения заявления председателя правления Товарищества собственников недвижимости «Кирова, 78» (вх. от 22.05.2020 № 3158э) Кемеровским УФАС России были выявлены признаки нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в частичной передаче технической документации на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78».

23.06.2020 в адрес ООО «С-Порт» было выдано предупреждение (исх. от 23.06.2020 № 09/5370) об устранении нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» (исх. от 23.06.2020 № 09/5370), а именно, необходимости в течении 10 дней с момента его получения совершения действий по передаче ТСН «Кирова, 78» технической документации на МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д.78, заявителю был направлен ответ о выдаче ООО «С-Порт» предупреждения (исх. от 23.06.2020 № 09/5369).

Из пояснений ООО «С-Порт», следует, что (вх. от 20.07.2020 № 3378) 03.07.2020, 09.07.2020 Председателю ТСН «Кирова,78» <...> передана вся имеющееся техническая документация на МКД по ул. Кирова, 78 в установленный срок.

Вместе с тем, из пояснений <...> следует, что техническая документация со стороны ООО «С-Порт» поступила не в полном объеме, следовательно предупреждение не исполнено, а также пояснила, что ООО «С-Порт» должно было передать техническую документацию на МКД в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления.

Частичная передача технической документации зафиксирована актами приема-передачи технической документации от 03.07.2020 и 08.07.2020, а также разногласиями по количественному и качественному составу технической документации от 06.07.2020 и 10.07.2020.

ООО «С-Порт» произвело передачу следующей имеющейся технической документации Председателю ТСН «Кирова, 78» <...> по акту приема-передачи от 03.07.2020, 08.07.2020:

1. технический паспорт МКД по ул. Кирова,78;
2. кадастровый план;
3. документы на ОДПУ и ИТП 1, 2;

- проекты на ОДПУ и ИТП 1, 2 (УУТ-513.01-01 (ИТП 1), УУТ – 513.02-01 (ИТП 2);
- акты ввода в эксплуатацию узла учета (ИТП 1, 2) от 11.01.2017, 16.01.2020;
- паспорта тепловычислителя ТВ7 (зав. 16-034596; 16-034602);
- паспорта расходомеров электромагнитных «Питерфлоу РС» (зав. № 080586, 071093, 082922, 073871, 081929, 076194);
- паспорта комплектов термопреобразователей сопротивления КТСП-Н 3.2.03.02.3.3.3. (зав. № 19063, 19069);
- паспорта термопреобразователей сопротивления ТСП-Н 3.1.00.02.3.3.0. (зав. № 4007, 4010);
- паспорта преобразователей давления измерительный (№ 200949, 200950, 201521, 201522);
- паспорт. Гарантийные талоны № 6201145, 6201144;

4. акт приемки водомерных узлов от 09.03.2016;

5. акт приема-передачи ОДПУ ХВС от 09.03.2016, паспорт на ОДПУ № 40057911;

6. заключение экспертизы № 18-695 СТЭ от 04.02.2019 (строительных конструкций вентиляции МКД по ул. Кирова, 78);

7. паспорт готовности к отопительному сезону 2019-2020;

8. паспорт теплового пункта (2019-2020);

9. акт технической готовности к отопительному сезону 2019-2020 от 06.08.2019;

- акт промывки системы отопления от 03.06.2019 (1);

- акт промывки системы отопления от 03.06.2019 (2);

- акт выполнения работ по подготовке к ОЗП 2019-2020 от 03.06.2019;

- акт проверки технического состояния, комплектации оборудования ИТП от 03.06.2019;

- схемы теплового узла;

10. реестр собственников помещений в МКД;

11. копии договоров с арендаторами МОП (ЗАО Комстар – регионы (МТС), ООО Клиф (Центра), ООО Сибирские сети, ЗАО РЦТК, ПАО Ростелеком);

12. Ключи от МОП.

Согласно разногласию по количественному и качественному составу технической документации от 06.07.2020, 10.07.2020 на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78 ООО «С-Порт» не передало ТСН «Кирова, 78», следующую техническую документацию и иные связанные с управлением этим

домом документы, технические средства и оборудования подлежащих передаче:

1. документы, технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
2. документы необходимые для бухгалтерской сверки по состоянию на 01.05.2020;
3. проектную документацию (копия проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД;
4. копии решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД за весь период управления;
5. схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (Однолинейная схема электроснабжения дома, топографическая схема водоснабжения;
6. исполнительные чертежи контуров заземления (при наличии);
7. протоколы измерения сопротивления электросетей;
8. протоколы измерения вентиляции;
9. документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) МКД (жилого дома) в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется подача соответствующего вида коммунального ресурса, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения;
10. сведения о здании, с указанием тепловых нагрузок по объектам на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, при наличии на технологические процессы, а также проектная документация и иная документация, подтверждающая указанную в сведениях информация-необходима для заключения договора теплоснабжения;
11. акты и схемы раздела границ обслуживания и ответственности за состояние тепловых сетей (необходима для заключения договоров теплоснабжения, поставки горячей и холодной воды для ОДН);
12. база собственников, на основании которой выставляются квитанции;
13. копии паспортов лифтового хозяйства и иной документации технической документации на лифты;
14. поквартирные карточки по форме № 10;
15. договора управления с собственниками нежилых помещений.
16. ключи от запорных устройств, чипы от подъездов;
17. документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, проверки, информацию об оснащении помещений в МКД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем

(квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или проверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний – на узлы учета тепловой энергии документы предоставлены частично, документы на узлы учета холодной воды отсутствуют; нет документов на ИПУ;

18. акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей МКД (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;

19. документы (акты) о приемке результатов работ, сметы описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД; - не переданы вовсе, акты приема передачи работ за период с февраля по настоящее время отсутствуют, документы необходимые для бухгалтерской сверки также;

20. паспорта готовности МКД к отопительному периоду;

21. выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

22. договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (договора аренды МОП);

23. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

24. схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-,газо-,электроснабжения и др.;

25. информация необходимая для начисления платежей;

26. акты проверок с актуальными датами поверок общедомового прибора учета холодной воды;

27. технический проект на узел учета холодного водоснабжения.

Согласно пункту 20 Постановления Правительства № 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» установлено, что Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 24 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» установлено, что сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) 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;

в) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) 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, журнал осмотра;

д) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

е) 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 с пунктом 26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» установлено, что 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);

е) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

з) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

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

ТСН «Кирова, 78» в течение 5 рабочих дней уведомила ООО «С-Порт» об избрании ТСН «Кирова, 78», следовательно, в течение трех рабочих дней прежняя Управляющая организация обязана была передать всю техническую документацию вновь созданному Товариществу (в том числе произвести сверку

бухгалтерских счетов), однако обязанность ООО «С-Порт» по передаче технической документации и сверке бухгалтерских счетов не выполнена. Таким образом, ТСН «Кирова, 78» не имеет возможности ознакомиться с бухгалтерским балансом дома и осуществлять деятельность в полном объеме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78.

В соответствии с пунктом 2 статьи 198 ЖК РФ, ООО «С-Порт» в течении пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязано разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора, поскольку ООО «С-Порт» данные сведения в Государственную жилищную инспекцию не направило, в связи с этим ресурсоснабжающие организации отказывались заключать договора ресурсоснабжения с ТСН «Кирова, 78», что создало препятствия для деятельности по управлению МКД ТСН «Кирова, 78», и не позволяло осуществлять надлежащее управление многоквартирным домом.

ООО «С-Порт» пояснило, что исполняющий обязанности Генерального директора ОАО «НУК» (прежняя управляющая компания) <...> передало ООО «С-Порт» в лице Генерального директора <...> по акту приема-передачи от 14.12.2009 технический паспорт жилого многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 78.

ООО «С-Порт» утверждает, что МКД по ул. Кирова, 78 обслуживается управляющей компанией до момента внесения изменений в реестр лицензий.

С 01.07.2020 МКД по ул. Кирова, 78 ООО «С-Порт» исключен из реестра лицензии, что подтверждается реестром лицензий, уведомлением ГЖИ КО (исх. от 30.06.2020 № 554/2020-МКД). До 01.07.2020 ООО «С-Порт» фактически осуществляло содержание общего имущества МКД по ул. Кирова, 78.

Передача технической документации до 01.07.2020 создавало препятствие для деятельности по управлению МКД именно для ООО «С-Порт».

Из письменных пояснений Государственной жилищной инспекции Новокузнецкого отделения (вх. от 08.12.2020 № 5564) следует, что по мнению инспекции, техническая документация и иные связанные с управлением многоквартирного дома документы управляющая организация ООО «С-Порт» передала не в полном объеме.

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09 отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения обязанности передать документы, связанные с управлением домом. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Согласно пункту 21 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» установлено, что в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их

восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Не были переданы документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме со ссылкой на то, что указанные документы передаются ежемесячно председателю совета дома, а отчеты ежегодно.

Документное оформление работ по содержанию и текущему ремонту включено в стандарт управления многоквартирным домом.

Таким образом, по одному экземпляру актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны находиться у управляющей организации и передаваться вновь избранной управляющей организации, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления этим домом.

Также не переданы 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 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, журнал осмотра.

Государственная жилищная инспекция Кузбасса пояснила, что ООО «С-Порт» при получении комплекта документации на дом от своего предшественника должно было принять исчерпывающие меры к получению всех необходимых документов, согласно пункту 21 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в случае отсутствия у ранее управляющей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение об отложении рассмотрения данного дела для принятия заключения об

обстоятельствах дела.

Определением от 27.01.2021 рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 было отложено и назначено к рассмотрению дела на 16.03.2021 на 10 часов 00 минут. Копии определения об отложении и заключения об обстоятельствах дела были направлены в адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела (распечатки с сайта АО Почта России о вручении корреспонденции имеются в материалах дела).

10.03.2021 в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «С-Порт» о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя, защитника ООО «С-Порт», а также ООО «С-Порт» представило пояснения о том, что ООО «С-Порт» в соответствии с пунктами 24, 26 Постановления Правительства РФ № 491 передало документацию ТСН «Кирова,78», а именно:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (техпаспорт передан 03.07.2020);

- 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 (переданы 03.07.2020, 09.07.2020);

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 (передаются ежемесячно ПСД (акты получены Председателем ТСН 07.07.2020, где имеется ее собственноручная подпись на них), отчеты ежегодно, все повторно передано 29.12.2020);

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, журнал осмотра (передано заключение экспертизы 09.07.2020, повторно переданы 29.12.2020);

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду (переданы 09.07.2020);

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. Действия подпункта «г» пункта 24 распространяются на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 – отсутствует.

Согласно пункта 26 Постановления Правительства РФ № 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 (передан 03.07.2020);

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости являющиеся общим имуществом (отсутствует);

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 РФ формы градостроительного плана земельного участка) (кадастровый план передан 03.07.2020);

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) (отсутствует);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии) (отсутствует);

- реестр собственников помещений в многоквартирном доме ведение которого предусмотрена частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (передан 09.07.2020);

- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (переданы 09.07.2020);

- оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (в ГЖИ КО, а также размещены на официальном сайте реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений (переданы иные имеющиеся документы 03.07.2020, 09.07.2020).

ОАО «НУК» передали имеющуюся у них техническую документацию на дом, ООО «С-Порт» приняли по акту-приема передачи от 14.12.2009 (только технический паспорт и ключи). ООО «С-Порт» направило запрос о предоставлении иных имеющихся документов, однако ответа от ОАО «НУК» в ООО «С-Порт» не поступило.

ООО «С-Порт» самостоятельно изготовило и получило иные документы в процессе управления МКД, которые в последствие были переданы ТСН «Кирова, 78» по актам приема-передачи 03.07.2020, 08.07.2020, 29.12.2020 (повторно).

По мнению ООО «С-Порт», выводы ГЖИ КО о том, что ООО «С-Порт» со своей стороны не предприняли все меры по получению документов ссылаясь на пункт 21 Постановления Правительства РФ № 416, не соответствуют действительности, поскольку Постановление Правительства РФ № 416 вступило в силу 15.05.2013, а МКД переходило в управление другой организации, и техническая документация передавалась в 2009, следовательно, Постановление Правительства РФ № 416 не могло распространять свое действие на отношения, возникшие в 2009г.

16.03.2021 состоялось рассмотрение дела № 042/01/14.8-1225/2020 в отсутствие лиц, участвующих в рассмотрении дела, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения данного дела.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее.

По результатам рассмотрения заявления председателя правления ТСН «Кирова, 78» (вх. от 22.05.2020 № 3158э) Кемеровским УФАС России были выявлены признаки нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в отказе передачи технической документации на МКД, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78».

23.06.2020 ООО «С-Порт» Кемеровским УФАС России было выдано предупреждение об устранении нарушения статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» (исх. от 23.06.2020 № 09/5370), а именно, необходимости в течении 10 дней с момента его получения совершения действий по передаче ТСН «Кирова, 78» технической документации на МКД, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д.78, заявителю был направлен ответ о выдаче ООО «С-Порт» предупреждения.

20.07.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступила информация ООО «С-Порт» во исполнение предупреждения (исх. от 23.06.2020 № 5370), из которой следовало, что 03.07.2020, 09.07.2020 председателю ТСН «Кирова 78» <...> передана вся имеющаяся техническая документация на МКД по ул. Кирова, 78.

23.07.2020, 27.07.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступили обращения председателя правления ТСН «Кирова, 78» <...> о том, что во исполнение предупреждения Кемеровского УФАС России ООО «С-Порт» передало ТСН «Кирова, 78» только часть технической документации.

Частичная передача технической документации зафиксирована актами приема-передачи технической документации от 03.07.2020 и 08.07.2020, а также разногласиями по количественному и качественному составу технической

документации от 06.07.2020 и 10.07.2020 (прилагаются к обращениям).

Таким образом, ООО «С-Порт» не передало ТСН «Кирова, 78», следующую техническую документацию:

1. документы, технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
2. документы необходимые для бухгалтерской сверки по состоянию на 01.05.2020;
3. проектную документацию (копия проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД;
4. копии решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД за весь период управления;
5. схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (Однолинейная схема электроснабжения дома, топографическая схема водоснабжения;
6. исполнительные чертежи контуров заземления (при наличии);
7. протоколы измерения сопротивления электросетей;
8. протоколы измерения вентиляции;
9. документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) МКД (жилого дома) в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется подача соответствующего вида коммунального ресурса, предусмотренные нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения;
10. сведения о здании, с указанием тепловых нагрузок по объектам на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, при наличии на технологические процессы, а также проектная документация и иная документация, подтверждающая указанную в сведениях информация-необходима для заключения договора теплоснабжения;
11. акты и схемы раздела границ обслуживания и ответственности за состояние тепловых сетей (необходима для заключения договоров теплоснабжения, поставки горячей и холодной воды для ОДН);
12. база собственников, на основании которой выставляются квитанции;
13. копии паспортов лифтового хозяйства и иной документации технической документации на лифты;
14. поквартирные карточки по форме № 10;
15. договора управления с собственниками нежилых помещений.
18. акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей МКД (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.

Анализ предоставленных документов, показал, что предупреждение Кемеровского УФАС России (исх. от 23.06.2020 № 09/5370), выданное ООО «С-Порт» не исполнено.

Доводы ООО «С-Порт» о том, что до 01.07.2020 ТСН Кирова, 78 не вправе управлять МКД, поскольку не внесены изменения в реестр лицензии субъекта РФ, не праве требовать передачу технической документации на МКД, а также то, что ООО «С-Порт» были переданы все имеющиеся документы, которые общество получило от предыдущей управляющей компании ОАО «НУК», являются несостоятельными.

Согласно пункту 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Пунктом 9 статьи 161 ЖК РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При одностороннем расторжении договора обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

23.03.2020 внеочередным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78 в форме очно-заочного голосования, собственниками МКД по ул. Кирова, 78 было избрано ТСН «Кирова, 78», что подтверждается Протоколом от 23.03.2020 № 1 (имеется в материалах дела).

Законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена в судебном порядке. Протоколом от 23.03.2020 № 1 не был обжалован ООО «С-Порт» в судебном порядке, следовательно, является законным.

В соответствии со статьей 135 ЖК РФ товарищество - это вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Пунктом 2 статьи 136 ЖК РФ установлено, что товарищество собственников жилья обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса.

Пунктом 9 статьи 162 ЖК РФ управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения

устанавливаются Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)).

Настоящие Правила устанавливают порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» ТСН «Кирова,78» в течение 5 рабочих дней обязана уведомить ООО «С-Порт» об избрании ТСН «Кирова,78».

Уведомление об избрании ТСН «Кирова,78» было получено ООО «С-Порт» 27.03.2020. Согласно пункту 10 статьи 162 ЖК РФ в течение 3 рабочих дней после указанной даты прежняя Управляющая организация обязана передать всю техническую документацию вновь созданному Товариществу (в том числе произвести сверку бухгалтерских счетов).

16.04.2020 ТСН «Кирова,78» поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения.

23.04.2020, 27.04.2020, 28.04.2020 ТСН «Кирова, 78» в адрес АО «Кузнецкая ТЭЦ», ООО «Водоканал», ПАО «Кузбассэнергосбыт», Отдела государственной статистики, Управления ПФ РФ в Центральном районе, Территориального фонда ОМС Кемеровской области Новокузнецкого филиала, ООО «Запсиблифт - Люкс» были направлены уведомления о том, что договор управления многоквартирным домом № Кр-78/15 с ООО «С-Порт» прекращает свое действие с 01.05.2020 и начинает осуществлять свою деятельность Товарищество собственников недвижимости «Кирова, 78».

01.05.2020 ТСН «Кирова,78» заключило трудовые договоры от 01.05.2020 по оказанию услуг по производству монтажных, электромонтажных, санитарно-технических и сварочных работ общего имущества МКД по ул. Кирова 78, комплексного уборщика, по обслуживанию приборов коммерческого учета тепловой энергии МКД по ул. Кирова, 78, на аварийное и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.

Пунктом 1.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

Таким образом, для начала осуществления деятельности по управлению ТСН «Кирова, 78» многоквартирным домом по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78 не предусмотрено получение лицензии.

В соответствии с пунктом 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «С-Порт», в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Поскольку ООО «С-Порт» данные сведения в Государственную жилищную инспекцию не направило, в связи с этим 03.05.2020 ТСН «Кирова,78» направило заявление в Государственную жилищную инспекцию Кемеровской области о внесении изменения в реестр лицензий Кемеровской области по управлению многоквартирным домом, об исключении из реестра лицензий Управляющей компании ООО «С-Порт», в связи с изменением способа управления многоквартирным домом и выборе в качестве такого способа управления товариществом собственников жилья (ТСН «Кирова,78»).

В связи с неисполнением ООО «С-Порт» обязанности по направлению заявления в ГЖИ КО и передаче технической документации ТСН «Кирова,78» в установленный срок, ресурсоснабжающие организации отказывались заключать договора ресурсоснабжения с ТСН «Кирова,78», что создало препятствия для деятельности по управлению многоквартирным домом ТСН «Кирова,78» и не позволило осуществлять надлежащее управление многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ (ред. от 01.01.2009) 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 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.

Отсутствие технической документации создает непреодолимое препятствие для деятельности по управлению многоквартирным домом ТСН «Кирова, 78», не позволяет осуществить надлежащее управление многоквартирным домом.

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09 нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ генеральным директором ОАО «НУК» являлся <...>, данное общество прекратило действовать 01.12.2016г.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ генеральным директором ООО «С-Порт» также является <...>, договор управления многоквартирным домом с собственниками МКД был заключен 01.05.2015 № Кр-78/15.

Следовательно, до 01.12.2016 г. ООО «С-Порт», в том числе и на основании Постановления Правительства РФ № 416, которое вступило в силу 15.05.2013, могло предпринять исчерпывающие меры по истребованию, восстановлению технической документации у ОАО «НУК».

Кроме того, на основании пункта 21 Постановления Правительства РФ № 416 в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, принять меры к их восстановлению и передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса предусмотрено, что обязанность по передаче документации возникает, в частности, при наличии такого юридического факта, как создание товарищества собственников жилья.

В случае предъявления товариществом собственников жилья требования о передаче технической документации должник (предшествующая управляющая организация) обязан передать ее кредитору (товариществу), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору (товариществу).

Следовательно, у ООО «С-Порт» имелась возможность восстановить техническую документацию в полном объеме, в том числе после вступления в силу Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 и передать ТСН «Кирова, 78».

Это также подтверждено письменными пояснениями Государственной жилищной инспекции Кузбасса Новокузнецкого отделения, из которых следует что техническая документация и иные связанные с управлением многоквартирного дома документы управляющая организация ООО «С-Порт» передала не в полном объеме.

И письменными пояснениями Государственной жилищной инспекции Кузбасса из которых следует, что ООО «С-Порт» при получении комплекта документации на дом от своего предшественника должно было принять исчерпывающие меры к получению всех необходимых документов, установленных законодательством.

Пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что недобросовестная конкуренция - это 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.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ, размещенной на сайте Федеральной налоговой службы, ООО «С-Порт» является юридическим лицом, основным видом деятельности которого является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

ТСН «Кирова, 78» в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ, размещенной на сайте Федеральной налоговой службы, является юридическим лицом, одним из дополнительных видов деятельности которого является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

Таким образом, установлено, что ООО «С-Порт» и ТСН «Кирова, 78» являются конкурентами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе на территории г. Новокузнецка.

Статьей 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

ООО «С-Порт» должен был передать техническую документацию ТСН «Кирова, 78» в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом и иные связанные с управлением таким домом документы, а также принять исчерпывающие меры к получению и восстановлению всей необходимой технической документации, что является недобросовестной конкуренцией.

Следовательно, действия ООО «С-Порт», выразившиеся в частичной передаче технической документации на МКД, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78», противоречат действующему законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, принципам разумности, справедливости и причинили убытки ТСН «Кирова, 78», в виде неполучения дохода, являются нарушением статьи 14.8 «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «С-Порт», выразившиеся в частичной передаче технической документации на МКД, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Кирова, 78, вновь выбранной управляющей организации - ТСН «Кирова, 78», нарушением статьи 14.8 ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать ООО «С-Порт» предписание об устранении нарушения

антимонопольного законодательства, а именно: передать ТСН «Кирова,78» техническую документацию в полном объеме.

Председатель Комиссии:

<...>

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>