



Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми

РЕШЕНИЕ

№ 03-08/3806
Сыктывкар

г.

Резолютивная часть решения оглашена «19» апреля 2016 года

В полном объеме решение изготовлено «27» апреля 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: *****Е.А. – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции, председателя Комиссии; *****П.Н. – начальника отдела управления, члена Комиссии; *****Н.М. – главного специалиста-эксперта отдела управления, члена Комиссии,

рассмотрев дело № АН 01-09/15, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уютный дом» (далее - ООО «УК «Уютный дом», Общество), адрес места нахождения: 167004, Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, д. 17/2, требований части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в отсутствие ООО «Теплокомфорт», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения настоящего дела, что подтверждается уведомлением о вручении почтового отправления № 16799195605787 от 28.03.2016;

в отсутствие ООО «УК «Уютный дом», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения настоящего дела, что подтверждается

уведомлением о вручении почтового отправления № 16799195605770 от 28.03.2016,

УСТАНОВИЛА:

Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми от 24.09.2015 № 207 возбуждено производство по делу № АН 01-09/15 по признакам нарушения ООО «УК «Уютный дом» требований части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Основанием для возбуждения дела послужило заявление ООО «Теплокомфорт» № 562/15 от 23.06.2015 (вх. № 3535 от 24.06.2015).

С 05.01.2016 вступила в силу новая редакция Закона о защите конкуренции (ред. Федерального [закона](#) от 05.10.2015 № 275-ФЗ), в соответствии с которой в действиях ООО «УК «Уютный дом» по факту непередачи ООО «Теплокомфорт» технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, установлены признаки нарушения ст. 14.8 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п. 1 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 05.10.2015 № 275-ФЗ) в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду **предупреждение** в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Согласно п. 2 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции (в ред. Федерального [закона](#) от 05.10.2015 N 275-ФЗ) предупреждение выдается лицам, указанным в [части 1](#) настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении [пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15](#) настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Таким образом, поскольку редакция Закона о защите конкуренции № 275-ФЗ, вступившая в силу с 05.01.2016, устанавливает, что возбуждение дела, в случае установления антимонопольным органом признаков нарушения ст. 14.8 Закона о

защите конкуренции, без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается, Коми УФАС России выдало в адрес ООО «УК «Уютный дом» предупреждение № 02-01/277 от 14.01.2016 о прекращении бездействия, которое содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, рассмотрение дела № АН 01-09/15 отложило.

В соответствии с вышеуказанным предупреждением ООО «УК «Уютный дом» надлежало в срок до 18.03.2016 исполнить предупреждение Коми УФАС России путём передачи вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт», адрес места нахождения: 167004, Республика Коми, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, д. 17/2, технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Димитрова, д. 17, документов.

К указанному сроку – 18.03.2016 ООО «УК «Уютный дом» предупреждение Коми УФАС России не исполнило.

Комиссия, изучив материалы дела № АН 01-09/15 (далее – антимонопольное дело), пришла к нижеследующим выводам.

В соответствии с положениями ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

конкуренция – соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

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 добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации;

хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

В соответствии с главой 2.1. Закона о защите конкуренции установлены запреты на недобросовестную конкуренцию, а именно:

- запрет на недобросовестную конкуренцию путем дискредитации (статья 14.1);
- запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение (статья 14.2);
- запрет на недобросовестную конкуренцию путем некорректного сравнения

(статья 14.3);

- запрет на недобросовестную конкуренцию, связанную с приобретением и использованием исключительного права на средства индивидуализации юридического лица, средства индивидуализации товаров, работ или услуг (статья 14.4);

- запрет на недобросовестную конкуренцию, связанную с использованием результатов интеллектуальной деятельности (статья 14.5);

- запрет на недобросовестную конкуренцию, связанную с созданием смешения (статья 14.6);

- запрет на недобросовестную конкуренцию, связанную с незаконным получением, использованием, разглашением информации, составляющей коммерческую или иную охраняемую законом тайну (статья 14.7).

В рассматриваемом случае дело № АН 01-09/15 возбуждено Коми УФАС России по факту непередачи ООО «УК «Уютный дом» ООО «Теплокомфорт» технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом. Указанные действия ООО «УК «Уютный дом» не подпадают под действия, установленные ст. 14.1-14.7 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными [статьями 14.1 - 14.7](#) настоящего Федерального закона.

Для того чтобы деятельность хозяйствующего субъекта была признана недобросовестной конкуренцией, в соответствии с требованиями Закона о защите конкуренции» она должна содержать в себе следующие составляющие одновременно:

- быть направленной на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;

- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

- при этом другие субъекты предпринимательской деятельности – конкуренты могут нести убытки или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Согласно письменным пояснениям, представленным ООО «Теплокомфорт» в материалы антимонопольного дела, Общество осуществляет деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг в географических границах города Сыктывкара.

В соответствии с Уставом ООО «Теплокомфорт» Общество осуществляет, в том числе деятельность по управлению жилищным фондом.

В соответствии с выписками из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Теплокомфорт» и ООО «УК «Уютный дом», основным видом деятельности Обществ является управление эксплуатацией жилого фонда, адрес места нахождения Обществ:

Республика Коми, г. Сыктывкар.

Согласно ОКВЭД (принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 06.11.2001 № 454-ст) группа видов деятельности «управление недвижимым имуществом» (код 70.32) включает, в том числе подгруппу «управление эксплуатацией жилого фонда» (код 70.32.1).

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что **ООО «Теплокомфорт» и ООО «УК «Уютный дом» являются конкурентами** на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Сыктывкара Республики Коми.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. **При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.**

В соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В материалах антимонопольного дела имеется копия договора управления многоквартирным домом, заключенного 01.04.2015 между ООО «Теплокомфорт» и Войсковой частью 5131 внутренних войск Министерства внутренних дел Российской Федерации, частично являющейся ведомственным собственником многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Сыктывкар, ул. Димитрова, д. 17 (далее – МКД). В соответствии с условиями указанного договора, управляющая организация обязуется организовать выполнение работ (оказание услуг) по управлению многоквартирным домом, в частности по предоставлению собственнику жилищно-коммунальных услуг, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а собственник обязуется своевременно оплачивать управляющей организации вышеуказанные работы (услуги). Договор

вступает в силу с момента его подписания

В силу ч. 7 ст. 162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Согласно п. 1.10 договора управления МКД, заключенного между сторонами, настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до 31.12.2017 включительно.

Таким образом, обязанность управлять МКД возникла у ООО «Теплокомфорт», на основании договора управления, с 01.05.2015.

В силу ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 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.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен главой V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила).

Так, пункт 18 Правил устанавливает, что в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 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, 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, её адрес.

Пунктом 19 Правил определено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) Правил уведомление, передаёт в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной

собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) ЖК РФ.

Согласно п. 20 Правил 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 п. 22 Правил организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В материалах антимонопольного дела № АН 01-09/15 имеется копия письма ООО «Теплокомфорт», направленного в адрес ООО «УК «Уютный дом», согласно которому ООО «Теплокомфорт» сообщило ООО «УК «Уютный дом» о том, что между Обществом и Войсковой частью, частично являющейся собственником МКД, с 01.04.2015 заключен договор управления многоквартирным домом, к выполнению обязанности по управлению которым Общество приступило с 01.04.2015. В связи с чем, ООО «Теплокомфорт» просило передать ООО «УК «Уютный дом» техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы.

Как пояснило ООО «Теплокомфорт», документация на МКД была передана частично: 01.04.2015 был передан технический паспорт МКД, а также учётно-регистрационная документация (информация о лицевых счетах собственников и пользователей помещений МКД). ООО «УК «Уютный дом» не была передана техническая и исполнительская документация, необходимая для заключения договоров энергоснабжения, а именно: схемы внутридомовых инженерных сетей, разрешения на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта.

При этом ООО «Теплокомфорт» письмом № 556/16 от 19.04.2016 (вх. № 1162эл. от 19.04.2016), представленным в материалы рассматриваемого дела, указало, что часть технической документации на МКД, которая имеется на сегодняшний день у Общества, была направлена в адрес ООО «Теплокомфорт» третьими лицами, соответственно между ООО «УК «Уютный дом» и ООО «Теплокомфорт» акт приёма-передачи технической документации на МКД не подписывался.

Из материалов антимонопольного дела № АН 01-09/15 следует, что ООО «УК «Уютный дом» письмом № 45/15 от 03.04.2015, сообщило ООО «Теплокомфорт» о том, что не имеет возможности передать запрашиваемую документацию в полном объеме, поскольку Общество в мае 2013 года претерпело существенные организационные изменения, а именно: сменились учредители, персонал, был избран новый генеральный директор. В связи с чем, при передаче технической документации на МКД часть документации была утеряна либо прежним руководством не передавалась.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Так, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

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

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) 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;

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.

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

В соответствии с п. 1.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя РФ) техническая документация долговременного хранения включает:

- техническую документацию длительного хранения (п. 1.5.1), в состав которой входят:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому

собственнику;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

- документацию, заменяемую в связи с истечением срока ее действия (п.

1.5.3), в состав которой входят:

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения вентиляции.

Согласно п. 1.5.2 Постановления Госстроя РФ техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

Как указало в своих письменных пояснениях ООО «Теплокомфорт», ООО «УК «Уютный дом» не представило следующую техническую документацию на МКД: схемы внутридомовых инженерных сетей, разрешения на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта. Доказательств обратного ООО «УК «Уютный дом» в материалы антимонопольного дела № АН 01-09/15 не представлено.

Вместе с тем, согласно Правилам содержания общего имущества, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и Постановлению Госстроя РФ указанная документация включена в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, и подлежит передаче новой управляющей организации на основании пунктов 19, 20, 22 Правил.

В соответствии с п. 27 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, 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.

В силу п. 21 Правил в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) 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.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, 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.

Президиум ВАС РФ в Постановлении от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483 указал, что содержащееся в настоящем Постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Таким образом, отсутствие у ООО «УК «Уютный дом» технической документации на рассматриваемый дом (в том числе ее утрата, непередача предшествующей управляющей организацией) не освобождает Общество от обязанности передать такую документацию вновь выбранной управляющей организации - ООО «Теплокомфорт».

Уведомление о заключении нового договора управления МКД с ООО «Теплокомфорт» получено, как это следует из материалов рассматриваемого дела, ООО «УК «Уютный дом» 01.04.2015. Следовательно, исходя из положений п. 21 Правил, в случае отсутствия у ООО «УК «Уютный дом» одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, Общество обязано было в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, то есть до 01.07.2015 принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт».

Согласно письменным пояснениям ООО «Теплокомфорт», имеющимся в материалах антимонопольного дела № АН 01-09/15 (вх. № 1162эл. от 19.04.2016), до настоящего времени техническая документация на многоквартирный дом Обществу в полном объеме не передана.

Таким образом, из материалов антимонопольного дела усматривается, что обязанность ООО «УК «Уютный дом» передать вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт» техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы в полном объеме в установленный срок исполнена не была.

При таких обстоятельствах непередача ООО «УК «Уютный дом» технической документации на многоквартирный дом, а именно: схемм внутридомовых инженерных сетей, разрешений на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта, противоречит требованиям пунктов 20, 21 Правил, а также требованиям добросовестности, разумности и справедливости, которые закреплены в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483.

Комиссия в ходе рассмотрения антимонопольного дела неоднократно запрашивала необходимые для рассмотрения дела копии документов и письменную информацию у ООО «УК «Уютный дом», в том числе поясняющие, передало ли ООО «УК «Уютный дом» вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт» в полном объеме техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, если документация передана не в полном объеме – причины неполной передачи документации.

Указанные материалы запрашивались определениями Коми УФАС России № 02-01/8859 от 06.10.2015, № 02-01/10115 от 11.11.2015, № 03-01/277 от 14.01.2016, которые направлялись по адресу места нахождения ООО «УК «Уютный дом», указанному в ЕГРЮЛ, которые Обществом получены. Однако ООО «УК «Уютный дом» не были представлены материалы, истребованные вышеуказанными определениями.

Таким образом, ООО «УК «Уютный дом» при рассмотрении антимонопольного дела № АН 01-09/15 уклонилось от содействия Коми УФАС России в установлении обстоятельств, подлежащих установлению по антимонопольному делу, и от своей защиты.

В силу ст. 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. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают

надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п. 24 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

В соответствии с п. 42 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, техническая документация необходима для надлежащего выполнения функций управления многоквартирным домом, в том числе определения общего состава имущества многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 4 Закона Республики Коми от 24.06.2013 № 57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми» в целях подготовки региональной программы капитального ремонта (ее актуализации) органы местного самоуправления в Республике Коми предоставляют в уполномоченный орган, в том числе перечень всех многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, расположенных на территории соответствующего муниципального образования.

Постановлением Правительства РК от 30.12.2013 № 572 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2014 - 2043 годы, согласно которой мероприятия Программы реализуются на основании адресных перечней многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, ежегодно корректируемых. Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании сведений технических/кадастровых паспортов многоквартирных домов.

В письменных пояснениях, представленных в материалы антимонопольного дела, ООО «Теплокомфорт» указало, что ввиду непередачи ООО «УК «Уютный дом» технической документации на МКД в полном объеме и, как следствие, отсутствие этой документации у ООО «Теплокомфорт», ПАО «Т Плюс», являясь ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей поставку тепловой энергии

на территории Республики Коми, отказало Обществу в заключении договора теплоснабжения на МКД. В результате чего счета на оплату отопления ООО «Теплокомфорт» выставляются на основании актов бездоговорного потребления. В свою очередь, на основании актов бездоговорного потребления невозможно разграничить ответственность между ООО «Теплокомфорт» и ПАО «Т Плюс», а также провести мониторинг, анализ и планирование финансовых обязательств перед ресурсонабжающей организацией на последующие периоды. Кроме того, в отсутствие заключенного между ООО «Теплокомфорт» и ПАО «Т Плюс» договора теплоснабжения на МКД, невозможно определить дополнительные условия потребления тепловой энергии в МКД.

Как указало в своих письменных пояснениях, имеющихся в материалах рассматриваемого дела, ООО «Теплокомфорт», бездействием ООО «УК «Уютный дом», выразившимся в непредоставлении в полном объеме технической документации на МКД, нанесён вред деловой репутации Общества на рынке жилищно-коммунальных услуг, снизился уровень доверия к ООО «Теплокомфорт» среди поставщиков коммунальных ресурсов, в том числе ПАО «Т Плюс».

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, при отсутствии у предшествовавшей управляющей организации технической документации на дом, она обязана восстановить ее за свой счет и передать новой управляющей организации.

Приказом Службы Республики Коми по тарифам от 27.05.2015 № 33/2 утверждены предельные максимальные ставки на проведение работ по технической инвентаризации жилищного фонда на территории Республики Коми ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». Приказом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» от 28.11.2008 № 286 утверждена Методика расчета стоимости работ (услуг) по техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства, изготовлению документов и других услуг, оказываемых филиалами ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

Из вышеуказанных документов усматривается, что работы (услуги) по изготовлению технических документов на жилые строения оказываются ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» на возмездной основе, следовательно, требуют соответствующих затрат от лиц, обратившихся за такими услугами.

Из материалов антимонопольного дела № АН 01-09/15 усматривается, что неправомерная непередача ООО «УК «Уютный дом» в полном объеме технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт» может повлечь затраты последнего на восстановление документации, а ООО «УК «Уютный дом» не понесло затрат, обеспечивающих своевременную передачу документации в полном объеме.

Таким образом, рассматриваемые действия ООО «УК «Уютный дом» имеют направленность на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности в виде снижения издержек и дискредитации конкурента, которая может повлечь отток потребителей от услуг последнего к услугам ООО «УК «Уютный дом».

Согласно ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками следует понимать расходы, которые лицо, чьё право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Рассматриваемое поведение ООО «УК «Уютный дом» может причинить хозяйствующему субъекту - конкуренту – ООО «Теплокомфорт» убытки, связанные с расходами на восстановление рассматриваемой документации.

В соответствии с частью 2 статьи 10.bis Конвенции по охране промышленной собственности, заключенной в Париже 20.03.1883 (далее - Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883), актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно ч. 4 ст. 15 Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Парижская конвенция по охране промышленной собственности от 20.03.1883 подписана от имени СССР 12.10.1967 и ратифицирована 19.09.1968.

Ни обычаи делового оборота, ни требования добропорядочности, разумности и справедливости, закрепленные, в том числе в Постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483, не допускают препятствовать осуществлению законной деятельности другому хозяйствующему субъекту – конкуренту, нарушать права и законные интересы вновь выбранной управляющей организации.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что неправомерная передача ООО «УК «Уютный дом» ООО «Теплокомфорт» технической документации, а именно: схем внутридомовых инженерных сетей, разрешений на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта на многоквартирный дом № 17 по ул. Димитрова г. Сыктывкара Республики Коми вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт» противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, пунктам 20, 21 Правил, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлена на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, может причинить убытки другому хозяйствующему субъекту - конкуренту – ООО «Теплокомфорт» и нанести вред его деловой репутации и нарушает требования ст. 14.8 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об

обстоятельствах дела.

Частью 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлено, что копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Копия заключения об обстоятельствах дела направлялась в адрес лиц, участвующих в деле, сведения о получении ими заключения имеется в материалах антимонопольного дела.

В соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Лица, участвующие в деле, пояснения, доказательства и доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, в материалы рассматриваемого дела не представили.

На дату принятия Комиссией решения в материалы антимонопольного дела не представлены доказательства, свидетельствующие о передаче ООО «УК «Уютный дом» вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт» в полном объеме технической документации на МКД.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о необходимости выдачи ООО «УК «Уютный дом» предписания о прекращении недобросовестной конкуренции.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ директором ООО «УК «Уютный дом» является *****.

Комиссией установлено, что рассматриваемое нарушение стало возможным по причине отсутствия должного контроля как со стороны ООО «УК «Уютный дом», так и со стороны должностного лица Общества – директора ***** А.С. за соблюдением Закона о защите конкуренции.

Из материалов антимонопольного дела не усматривается обстоятельств, как исключаящих возможность соблюдения ООО «УК «Уютный дом» и директором Общества ***** А.С. требований антимонопольного законодательства, так и свидетельствующих о принятии ООО «УК «Уютный дом» и указанным должностным лицом всех зависящих от них мер по соблюдению требований антимонопольного законодательства.

Таким образом, вина ООО «УК «Уютный дом» и директора Общества ***** А.С. в нарушении ст. 14.8 Закона о защите конкуренции является установленной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 2 ст. 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, ст. 4, ст. 14, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 - 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона «О защите

конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК «Уютный дом» нарушившим ст. 14.8 Закона о защите конкуренции» в связи с недобросовестной конкуренцией, выразившейся в неправомерной передаче технической документации, а именно: схем внутридомовых инженерных сетей, разрешений на ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта на многоквартирный дом № 17 по ул. Димитрова г. Сыктывкара Республики Коми вновь выбранной управляющей организации – ООО «Теплокомфорт», направленной на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, что противоречит требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, пунктам 20, 21 Правил, Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, способно причинить убытки другому хозяйствующему субъекту - конкуренту – ООО «Теплокомфорт» и нанести вред его деловой репутации.

2. Выдать ООО «УК «Уютный дом» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России для возбуждения в отношении ООО «УК «Уютный дом» дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России для возбуждения в отношении генерального директора ООО «УК «Уютный дом» *****А.С. дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

_____ Е.А. *****

Члены Комиссии

_____ П.Н. *****

_____ Н.М. *****

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.