

Заявитель:

ООО «Чистоград»

«...»

Ответчик:

ООО «Сервисный центр «Домовой»

«...»

241050, г.Брянск, ул.С.Перовской, д.57

«...-»

РЕШЕНИЕ

г.Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 12 декабря 2014 года

Решение изготовлено в полном объеме 22 декабря 2014 года

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

Председатель комиссии: - «...»

Члены комиссии:

«...»

«...»

В присутствии:

«...»

«...»

рассмотрев дело № 102 по признакам нарушения ООО «Сервисный центр «Домовой», 241050, г.Брянск, пр-т Ст.Димитрова, д.106, кв.122 части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.06г. «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛА:

Дело рассмотрено в отсутствие ООО «Сервисный центр «Домовой», уведомленного надлежащим образом, в соответствии с частью 2 статьи 45 Закона О защите конкуренции.

В Брянское УФАС России поступило обращение ООО «Чистоград» от 14.10.2014г. № 8794, из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 102 по ул.Ст.Димитрова в г.Брянске проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО «Сервисный центр «Домовой» .

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очного голосования от 18.08.2014г. разрешался в т.ч. вопрос: о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления домом с ООО «Сервисный центр «Домовой»; о заключении договора управления с новой управляющей компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 102 по пр-ту Ст.Димитрова в городе Брянска приняли решение о расторжении договора управления с ООО «Сервисный центр «Домовой» и избрали управляющую организацию – ООО «Чистоград».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

Из информации и пояснений представителей ООО «Чистоград» следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 102 по пр-ту Ст.Димитрова в г.Брянске 18.08.2014г было проведено общее собрание в форме очного голосования по смене управляющей компании ООО «Сервисный центр «Домовой» и избрании управляющей компании – ООО «Чистоград».

В адрес ООО «Сервисный центр «Домовой» 04.09.2014г. ООО «Чистоград» направило письмо с требованием передачи технической и иной документации, на многоквартирный дом № 102 по Ст.Димитрова в городе Брянске, почтовые квитанции об отправке имеются в материалах дела. Указанное письмо не было получено ООО «Сервисный центр «Домовой».

После первого заседания по рассмотрению указанного дела в присутствии

Беляева В.В. – представителя ООО «Сервисный центр «Домовой», в их адрес 30.10.2014г были направлены письма от ООО «Чистоград» с требованием вновь передать техническую и иную документацию на указанный дом. Указанные письма ООО «Сервисный центр «Домовой» получены 30.10.2014г., на письме имеется штамп о получении, однако, по состоянию на 12 декабря 2014г. документы на многоквартирный дом № 102 по Ст.Димитрова в городе Брянске - не переданы.

ООО «Чистоград» считает, что действия ООО «Сервисный центр «Домовой» препятствует процедуре заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и началу технического обслуживания многоквартирного дома № 102 по Ст.Димитрова в городе Брянске. По обслуживанию указанного дома от жителей имеется много нареканий на его некачественное обслуживание ООО «Сервисный центр «Домовой»

В настоящее время ООО «Чистоград» не может приступить в полном объеме к обслуживанию указанного дома, ключи и документы не переданы, оплата за коммунальные услуги не поступает.

Из письменных пояснений ООО СЦ «Домовой» (исх. от 05.11.2014г.), поступившее в Брянское УФАС России 05.11.2014г. № 9352 следует, что заявление от ООО «Чистоград» о передаче документов в адрес ООО СЦ «Домовой» не поступало, договор управления с собственниками помещений многоквартирного дома № 102 по ул. Ст.Димитрова в г.Брянске – отсутствует и лишь с момента заключения договора

управления с собственниками многоквартирного дома, у ООО «Чистоград» возникает право требования документации от ООО «СЦ «Домовой».

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

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

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

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании п.8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном жилом доме на основании решения своего общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления

многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора и принять решение о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом.

В соответствии с требованиями Жилищного законодательства, а также на основании Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (пп.24,26) 04.09.2014г. ООО «Чистоград» в адрес ООО «Сервисный центр «Домовой» (почтовая квитанция от 04.09.2014г.) и исх.30.10.2014г. № 504 (получено ООО «СЦ «Домовой» 30.10.2014г. № 605), исх.30.10.2014 № 505 (получено ООО «СЦ «Домовой» 30.10.2014г. № 606) были направлены письма на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 102 по Ст.Димитрова в городе Брянске, а именно:

- техническую, бухгалтерскую и иную документацию, связанную с управлением дома № 102 по пр-ту Ст.Димитрова;

- паспортный стол, в т.ч. поквартирные карточки, карточки регистрации и др.

По состоянию на 12 декабря 2014г. ООО «Сервисный центр «Домовой» не передало затребованные ООО «Чистоград» техническую документацию и иные документы.

Договор управления многоквартирным домом между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 102 по пр-ту Ст.Димитрова в г.Брянске и ООО «Чистоград» действует с 1 октября 2014г.

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

определяют правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

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

Пункт 10 статьи 162 Жилищного кодекса определяет, что управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

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

В соответствии с пунктами 24,26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном

доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» техническая документация и иные документы на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

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

- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений;
- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;
- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

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

В соответствии с п. 27 Правил № 491 предусмотрено, что ответственные лица

обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию.

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

По состоянию на 12 декабря 2014г. ООО «Сервисный центр «Домовой» не передало затребованные ООО «Чистоград» техническую документацию и иные документы, а именно:

- техническую, бухгалтерскую и иную документацию, связанную с управлением дома № 102 по пр-ту. Ст.Димитрова в г.Брянске;

- паспортный стол, в т.ч. поквартирные карточки, карточки регистрации и др.

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

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

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

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

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

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Сервисный центр «Домовой» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непередачи технической и иной документации ООО «Чистоград», что является фактом недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречащей законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют либо могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам.

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

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Чистоград» технической и иной документации, предусмотренной законодательными актами Российской Федерации, на многоквартирный дом № 102 по пр-ту Ст.Димитрова в г.Брянске, в т.ч.

- техническую, бухгалтерскую и иную документацию, связанную с управлением дома № 102 по пр-ту Ст.Димитрова;

- паспортный стол, в т.ч. поквартирные карточки, карточки регистрации и др.

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

Председатель комиссии:

«...»

Члены комиссии:

«...»

«...»

«...»

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

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

ООО «Сервисный центр «Домовой»

«...»-

241050, г.Брянск, ул.С.Перовской, д.57

«...»-

ПРЕДПИСАНИЕ №1

22 декабря 2014г.
г.Брянск

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

Председатель Комиссии:

«...» – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, на основании своего решения от 22 декабря 2014г. по делу № 102 о нарушении ООО «Сервисный центр «Домовой» (241050,г. Брянск, ул. Ст.Димитрова, д.106, кв.122) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Сервисный центр «Домовой» в срок до 16 января 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

3. Нарушение прекратить путем:

-передачи ООО «Чистоград» технической и иной документации, предусмотренной законодательными актами Российской Федерации, на многоквартирный дом № 102 по пр-ту Ст.Димитрова в г.Брянске, в т.ч.

- техническую, бухгалтерскую и иную документацию, связанную с управлением дома № 102 по пр-ту. Ст.Димитрова;

- паспортный стол, в т.ч. поквартирные карточки, карточки регистрации и др.

Председатель комиссии:

«...»

Члены комиссии:

«...»

«...»

«...»

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

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

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

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