



Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

Резолютивная часть решения оглашена «06» августа 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» августа 2014 г.

№ 03-07/7132

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Комиссия, Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № АН 01-02/14, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стабильность плюс», адрес места нахождения: 169500, Республика Коми, г. Сосногорск, 5-й микрорайон, д. 13, помещение 1-6 (далее – ООО «УК «Стабильность плюс») требований части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

в отсутствие представителей:

- общества с ограниченной ответственностью Жилищная компания «Лидер» (далее – ООО ЖК «Лидер»), надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается уведомлением о вручении 17.06.2014 почтового отправления № 16799174823904;

- Администрации городского поселения «Сосногорск», надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается письмом № 01.33/4365 от 19.06.2014 (вх. № 3629 от 23.06.2014), которым Администрация городского поселения «Сосногорск» просила рассмотреть дело в отсутствие ее представителя;

- ООО «УК «Стабильность плюс», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается подписью директора ООО «УК «Стабильность плюс» <...>а Е.А. от 23.07.2014 на копии определения Коми УФАС России № 03-07/5018 от 09.06.2014 об отложении рассмотрения дела № АН 01-02/14;

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено Приказом Коми УФАС России № 36 от 14.02.2014 по признакам нарушения ООО «УК «Стабильность плюс» требований ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Основанием для возбуждения дела послужило обращение Администрации городского поселения «Сосногорск» № 01-28/9594 от 28.11.2013 (вх. № 6909 от 02.12.2013).

Определением Коми УФАС России № 03-07/1471 от 24.02.2014 к участию в рассмотрении дела № АН 01-02/14 в качестве ответчика привлечено ООО «УК «Стабильность плюс», в качестве заявителя – Администрация городского поселения «Сосногорск», в качестве заинтересованного лица – ООО ЖК «Лидер».

Комиссия, изучив материалы дела № АН 01-02/14 (далее – антимонопольное дело), пришла к нижеследующим выводам.

1. 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.

Частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Для того чтобы деятельность хозяйствующего субъекта была признана недобросовестной конкуренцией, в соответствии с требованиями Федерального 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 ЖК «Лидер» в материалы антимонопольного дела, Общество осуществляет деятельность по управлению жилищным фондом на территории г. Сосногорска, основным видом экономической деятельности Общества является управление недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 70.32), ООО ЖК «Лидер» и ООО «УК «Стабильность плюс» являются конкурентами на рынке оказания услуг по управлению жилищным фондом в г. Сосногорске.

В соответствии с Уставом ООО ЖК «Лидер» Общество осуществляет, в том числе деятельность по управлению недвижимым имуществом.

Согласно письменным пояснениям ООО «УК «Стабильность плюс», имеющимся в материалах антимонопольного дела, основным видом экономической деятельности Общества является управление и эксплуатация жилого и нежилого фонда, ООО «УК «Стабильность плюс» и ООО ЖК «Лидер» являются конкурентами на рынке управления и эксплуатации жилого и нежилого фонда на территории Республики Коми.

В соответствии с Уставом ООО «УК «Стабильность плюс» и выпиской из ЕГРЮЛ основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

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 ЖК «Лидер» и ООО «УК «Стабильность плюс» являются конкурентами** на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Сосногорска Республики Коми.

2. 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 01.07.2013 между ООО «УК «Стабильность плюс» и собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7. Срок действия договора установлен с 01.07.2013 по 30.06.2015. Пункт 5.1 указанного договора гласит, что договор может быть расторгнут, в том числе по инициативе общего собрания собственников помещений в случае несоблюдения управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом. В соответствии с пунктом 5.2 указанного договора после расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников.

В силу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (далее – ГК РФ), иными законами или договором ([ст. 450](#) ГК РФ).

[Пункт 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом. При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией

обязательства сторон прекращаются ([пункт 2 статьи 453](#) ГК РФ).

3. В соответствии с ч. 2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом.

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

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

Согласно ч. 3 ст. 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.

Исходя из положений статей 46, 161, 162 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

При этом в п. 9 ст. 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В материалах антимонопольного дела имеется копия протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7 от 01.09.2013 (далее – протокол общего собрания), согласно которому выбран способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация – ООО ЖК «Лидер» и утвержден договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с частями 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном кодекском порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в

многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. При этом собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Согласно письменной информации, представленной в материалы антимонопольного дела председателем Совета дома № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска <...>ым А.В., решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания от 01.09.2013, не обжаловалось; решение не продлевать договор управления с ООО «УК «Стабильность плюс» принято в виду того, что работа ООО «УК «Стабильность плюс» по управлению домом собственников жилых помещений не устраивала.

Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме 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 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.

Между гражданами – собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7, и ООО ЖК «Лидер» 09.09.2013 заключен договор № 25-Л управления многоквартирным домом (далее – договор управления), предметом которого является выполнение управляющей организацией - ООО ЖК «Лидер» за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7.

Согласно п. 1.10 договора управления настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами.

Таким образом, обязанность управлять многоквартирным домом возникла у ООО ЖК «Лидер», на основании договора управления, с 09.09.2013.

4. 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.

В материалах обращения имеется копия письма от 20.09.2013, направленная председателем Совета дома № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска <...>ым А.В. директору ООО «УК «Стабильность плюс» <...>у Е.А. В письме сообщается, что согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7, от 01.09.2013 управляющей организацией избрано ООО ЖК «Лидер». Также в письме говорится о необходимости в ближайшее время передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации по адресу: 169500, Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Гайдара, д. 6. К письму приложена копия протокола общего собрания.

Вышеуказанное письмо председателя Совета дома № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска получено ООО «УК «Стабильность плюс» 20.09.2013, что подтверждается штампом входящей корреспонденции на этом письме и письменными пояснениями ООО «УК «Стабильность плюс».

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.

5. 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.

6. В материалах антимонопольного дела имеется копия акта приема-передачи документов на многоквартирный дом от 05.12.2013, согласно которому ООО «УК «Стабильность плюс» передало, а ООО ЖК «Лидер» приняло документы, связанные с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7. В акте приведены наименования и количество переданных документов.

Из письменных пояснений, представленных ООО ЖК «Лидер» в материалы антимонопольного дела, следует что ООО «УК «Стабильность плюс» не передало в адрес ООО ЖК «Лидер» технический паспорт и проектную документацию на жилой дом.

В акте приема-передачи документов на многоквартирный дом от 05.12.2013 технический паспорт и проектная документация не отражены.

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. 1.6 Постановления Госстроя РФ собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с

корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

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 «Стабильность плюс» 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 ЖК «Лидер».

Уведомление о принятом на общем собрании решении получено ООО «УК «Стабильность плюс» 20.09.2013. Следовательно, исходя из положений п. 21 Правил, в случае отсутствия у ООО «УК «Стабильность плюс» 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 20.12.2013 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 - ООО ЖК «Лидер».

ООО ЖК «Лидер» в письме № 647 от 01.08.2014, представленном в материалы антимонопольного дела, указало, что до настоящего времени (то есть до 01.08.2014) Обществу не переданы технический паспорт и проектная документация на рассматриваемый дом.

Таким образом, из материалов антимонопольного дела усматривается, что обязанность ООО «УК «Стабильность плюс» передать вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» технический паспорт и проектную документацию на многоквартирный дом в установленный срок исполнена не была.

При таких обстоятельствах непередача ООО «УК «Стабильность плюс» технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» 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 «Стабильность плюс», в том числе поясняющие, передало ли ООО «УК «Стабильность плюс» вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» в полном объеме техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом (в том числе технический паспорт и проектную документацию на жилой дом), если документация передана не в полном объеме –причины неполной передачи документации.

Указанные материалы запрашивались определениями Коми УФАС России № 03-07/1471 от 24.02.2014, № 03-07/2428 от 25.03.2014, № 03-07/3495 от 24.04.2014, № 03-07/5018 от 09.06.2014, которые направлялись по адресу места нахождения ООО «УК «Стабильность плюс», указанному в ЕГРЮЛ.

В связи с непредставлением ООО «УК «Стабильность плюс» запрашиваемых материалов и отсутствием сведений о надлежащем извещении Общества о времени и месте рассмотрения дела, определениями Коми УФАС России № 03-07/2428 от 25.03.2014, № 03-07/3495 от 24.04.2014 рассмотрение дела откладывалось.

Копия определения Коми УФАС России № 03-07/3495 от 24.04.2014 получена ООО «УК «Стабильность плюс» 07.05.2014, что подтверждается подписью директора ООО «УК «Стабильность плюс» <...>а Е.А. на копии определения. Однако ни в указанный в определении срок – до 05.06.2014, ни на дату рассмотрения Комиссией дела № АН 01-02/14 – 09.06.2014 ООО «УК «Стабильность плюс» не были представлены материалы, истребованные определением.

В связи с чем, определением Коми УФАС России № 03-07/5018 от 09.06.2014

рассмотрение антимонопольного дела было отложено на 06.08.2014, у Общества повторно истребованы копии документов и письменная информация.

Определение Коми УФАС России № 03-07/5018 от 09.06.2014 получено Обществом 23.07.2014, что подтверждается подписью директора ООО «УК «Стабильность плюс» <...>а Е.А. на копии указанного определения. Однако ни в указанный в определении срок – до 04.08.2014, ни на дату рассмотрения Комиссией дела № АН 01-02/14 – 06.08.2014 ООО «УК «Стабильность плюс» не представило материалы, истребованные определением.

Таким образом, ООО «УК «Стабильность плюс» при рассмотрении антимонопольного дела № АН 01-02/14 уклонилось от содействия Коми УФАС России в установлении обстоятельств, подлежащих установлению по антимонопольному делу, и от своей защиты.

7. ООО ЖК «Лидер» в письменных пояснениях указало, что неполная передача ООО «УК «Стабильность плюс» технической документации на многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Сосногорск, ул. Орджоникидзе, д. 7, является проявлением недобросовестной конкуренции.

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-ПЗ «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 ЖК «Лидер» указало, что отсутствие у ООО ЖК «Лидер» технической документации на рассматриваемый жилой дом не позволило своевременно предоставить полные сведения по нему для включения в Региональную программу капитального ремонта.

Отсутствие технической документации на многоквартирный дом в полном объеме может негативно повлиять на надлежащее выполнение ООО ЖК «Лидер» функций управления многоквартирным домом, дискредитировать новую управляющую организацию и нанести вред ее деловой репутации.

Оспариваемое поведение создает конкурентные преимущества для ООО «УК «Стабильность плюс» на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Сосногорска Республики Коми, выражающиеся, в том числе в возможности перераспределения спроса на рынке данных услуг путем оттока потребителей от услуг, оказываемых ООО ЖК «Лидер», к таким услугам, оказываемым ООО «УК «Стабильность 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 предшествующей 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 20.06.2011 № 36/2 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 усматривается, что неправомерная непередача ООО «УК «Стабильность плюс» технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» может повлечь затраты последнего на восстановление документации, а ООО «УК «Стабильность плюс» не понесло затрат, обеспечивающих своевременную передачу документации в полном объеме.

Таким образом, рассматриваемые действия ООО «УК «Стабильность плюс» 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 «Стабильность плюс».

Согласно ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками следует понимать расходы, которые лицо, чье 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 «Стабильность плюс» может причинить хозяйствующему субъекту - конкуренту – ООО ЖК «Лидер» 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.

Таким образом, неправомерная непередача ООО «УК «Стабильность плюс» технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска Республики Коми вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» 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 ЖК «Лидер» и нанести вред его деловой репутации и нарушает требования ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

8. Согласно ст. 14 Устава ООО «УК «Стабильность плюс» руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – директором. В соответствии со ст. 16 Устава ООО «УК «Стабильность плюс» директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает любые сделки.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ директором ООО «УК «Стабильность плюс» является <...> Евгений Александрович (далее – <...> Е.А.).

Комиссией установлено, что рассматриваемое нарушение стало возможным по причине отсутствия должного контроля как со стороны ООО «УК «Стабильность плюс», так и со стороны должностного лица Общества – директора <...>а Е.А. за

соблюдением Федерального закона «О защите конкуренции».

Из материалов антимонопольного дела не усматривается обстоятельств, как исключаящих возможность соблюдения ООО «УК «Стабильность плюс» и директором Общества <...>ым Е.А. требований антимонопольного законодательства, так и свидетельствующих о принятии ООО «УК «Стабильность плюс» и указанным должностным лицом всех зависящих от них мер по соблюдению требований антимонопольного законодательства.

Таким образом, вина ООО «УК «Стабильность плюс» и директора Общества <...>а Е.А. в нарушении ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции» является установленной.

На дату принятия Комиссией решения в материалы антимонопольного дела не представлены доказательства, свидетельствующие о передаче ООО «УК «Стабильность плюс» технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска Республики Коми вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер».

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о необходимости выдачи ООО «УК «Стабильность плюс» предписания о прекращении недобросовестной конкуренции, а именно, передаче вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер» технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска Республики Коми.

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 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стабильность плюс» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» в связи с недобросовестной конкуренцией, выразившейся в неправомерной передаче технического паспорта и проектной документации на многоквартирный дом № 7 по ул. Орджоникидзе г. Сосногорска Республики Коми вновь выбранной управляющей организации - ООО ЖК «Лидер», 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 ЖК «Лидер» и нанести вред его деловой репутации.

2. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«Стабильность плюс» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Коми УФАС России для возбуждения в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стабильность плюс» 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 директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стабильность плюс» <...>а Е.А. дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Дела об обжаловании решения антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.