

Решение по делу №679-ФАС52-ТР-10-03/08-09
о нарушении антимонопольного законодательства

07 мая 2010 года

г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

председатель комиссии	-	Ю.Н. Гребнев , заместитель руководителя управления;
члены комиссии:	-	Р.Ю. Довгаль , заместитель начальника отдела контроля естественных монополий;
	-	И.В. Рябухина , главный государственный инспектор отдела контроля естественных монополий;
	-	М.Б. Марков , ведущий специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий,
	-	-

рассмотрев дело №679-ФАС52-ТР-10-03/08-09, возбужденное признакам нарушения ОАО «Управляющая компания «Наш дом» (607220, Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Калинина, дом 10 «А», ИНН 5243027162) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступило заявление ООО "Седьмой квартал" на действия МУП "Дирекция единого заказчика" (правопреемник ОАО «Управляющая компания «Наш дом»), выразившиеся в создании препятствия доступу на рынок услуг по управлению многоквартирными домами путем отказа от передачи технической документации на обслуживаемые ранее многоквартирные дома, документации регистрационного учета, а также иных документов, необходимых для оказания вновь выбранной управляющей организацией - ООО "Седьмой квартал" - услуг по управлению.

В ходе рассмотрения документов и материалов, поступивших в Управление, в действиях муниципального унитарного предприятия «Дирекция единого заказчика» Управлением Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области обнаружены признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции». Руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 39 Федерального закона «О защите конкуренции», антимонопольный орган принял решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении МУП "Дирекция единого заказчика", о чем на основании части 4 статьи 44 поименованного закона Управлением издан приказ от 17.08.2009 №318 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства».

31 августа 2009 года в Управление поступило письмо ОАО «Управляющая компания «Наш дом» (исх. от 26.08.2009 №11), в котором указанное общество сообщило о том, что муниципальное унитарное предприятие «Дирекция единого заказчика» (ответчик по делу) снято с налогового учета. Правопреемником данного муниципального предприятия является ОАО «Управляющая компания «Наш дом».

Определением комиссии от 29 октября 2009 года на основании части 3 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекращено участие в рассмотрении дела №679-ФАС52-ТР-10-03/08-09 муниципального унитарного предприятия «Дирекция единого заказчика» (607226, Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Калинина, дом 10 «А», ИНН5243020449). В качестве ответчика к участию в деле привлечено ОАО «Управляющая компания «Наш дом» (607220, Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Калинина, дом 10 «А», ИНН 5243027162).

На заседании комиссии (22 декабря 2009 года) представителями ООО «Седьмой квартал» заявлено ходатайство о приостановлении рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с тем, что Арбитражным судом Нижегородской области рассмотрено дело №А43-31260/2009-48-390 по иску ООО «Седьмой квартал» к МУП «Дирекция единого заказчика» «о понуждении к передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, и об устранении препятствий доступу на товарный рынок».

Вышеуказанное ходатайство удовлетворено и определением комиссии от 22.12.2009 рассмотрение дела №679-ФАС52-ТР-10-03/08-09 приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-31260/2009-48-390.

19 февраля 2010 года в Управление поступило письмо ООО «Седьмой квартал» (исх. от 18.02.2010 №21), которым направлена копия решения Арбитражного суда Нижегородской области об удовлетворении исковых требований ООО «Седьмой квартал» в части обязанности передачи ОАО «Управляющая компания «Наш дом» смет, описей работ и актов о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за период с 2007 по 2009 г.г. Данный судебный акт вступил в законную силу.

В соответствии с определением комиссии от 11 марта 2010 года рассмотрение настоящего дела возобновлено.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, письменном объяснении и устных выступлениях присутствующих на заседании комиссии представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующему.

I. Часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающее доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

МУП «Дирекция единого заказчика» включено в «Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов...», по позиции «услуги по управлению многоквартирными домами» с долей более 50 процентов в географических границах города Арзамаса Нижегородской области (приказ Нижегородского УФАС России от 04.06.2008 №123).

Как следует из разъяснений Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации (пункт 13 постановления от 30.06.2008 №30), установление доминирующего положения хозяйствующего субъекта производится с учетом его доли на рынке определенного товара. При этом доля признается, если не доказано иное, равной указанной в реестре хозяйствующих субъектов.

Таким образом, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона "О защите конкуренции" МУП «Дирекция единого заказчика» (до 20.08.2009 – даты реорганизации) занимало доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах города Арзамаса Нижегородской области.

В соответствии с частью 1 статьи 37 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» открытое акционерное общество, созданное путем преобразования унитарного предприятия, становится правопреемником этого унитарного предприятия.

Как указано ранее, в связи с реорганизацией (в форме преобразования) муниципального унитарного предприятия «Дирекция единого заказчика» участие данного общества в качестве ответчика по делу было прекращено, и

с учетом полного правопреемства произведена замена данного общества на его правопреемника – открытое акционерное общество «Управляющая компания «Наш дом».

С учетом изложенного, а также, основываясь на положениях вышеприведенного Федерального закона и решении Арбитражного суда Нижегородской области от 11 декабря 2009 года по делу №А43-31260/2009-48-390, комиссия приходит к выводу о том, что действия ОАО «Управляющая компания «Наш дом», являющегося правопреемником муниципального унитарного предприятия «Дирекция единого заказчика», в рамках рассматриваемого дела могут являться предметом оценки антимонопольного органа на соответствие требованиям части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

II. Как следует из представленных документов, ООО «Седьмой квартал» является управляющей организацией многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам:

- 1) г. Арзамас, проспект Ленина, дом 154, корпус 2 (протокол общего собрания собственников помещений от 16.12.2008 №1);
- 2) г. Арзамас, улица Калинина, дом 40 (протокол общего собрания собственников помещений от 25.04.2009 №1);
- 3) г. Арзамас, улица Свободы, дом 43, корпус 1 (протокол от 27.03.2009 №1).

Согласно материалам дела, ООО «Седьмой квартал» приступило к управлению вышеуказанными многоквартирными домами с 01.02.2009, с 01.05.2009 и с 01.06.2009 соответственно.

Письмом (исх. от 02.02.2009 №2) ООО «Седьмой квартал» сообщило МУП «Дирекция единого заказчика» (правопреемственный УК «Наш дом») о том, что с 01.02.2009 данное общество приступило к управлению многоквартирным домом по адресу: г. Арзамас, проспект Ленина, дом 154, корпус 2, в связи с чем убедительно просило передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы.

30 марта 2009 года ООО «Седьмой квартал» направило письмо (вх. №728) в адрес МУП «Дирекция единого заказчика», в котором сообщило о том, «что собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Арзамас, улица Свободы, дом 43, корпус 1, принято решение об отказе от договора управления с МУП «Дирекция единого заказчика» с 30.04.2009 и о заключении с 01.05.2009 поименованного договора с ООО «Седьмой квартал».

В связи с чем, в соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ МУП «Дирекция единого заказчика» за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирными домами необходимо передать техническую документацию на вышеуказанный многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «Седьмой квартал».

27 апреля 2009 года ООО «Седьмой квартал» направило в адрес МУП «Дирекция единого заказчика» письмо аналогичного содержания (вх. №1007), в котором уведомило о том, «что собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Арзамас, улица Калинина, дом 40, а также приняло решение об отказе от договора управления с МУП «ДЕЗ» с 31.05.2009 и о заключении с 01.06.2009 поименованного договора с ООО «Седьмой квартал». В связи с чем, в соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ МУП «ДЕЗ» за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирными домами необходимо передать техническую документацию на вышеуказанный многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «Седьмой квартал».

Письмом (исх. от 12.05.2009 №778) МУП «Дирекция единого заказчика» сообщило ООО «Седьмой квартал» о том, что последнее не имеет законного права управления многоквартирным домом по адресу: г. Арзамас, улица Свободы, дом 43, корпус 1, - поскольку состоявшееся собрание собственников помещений указанного дома противоречит требованиям норм Жилищного кодекса РФ, определяющим условия расторжения договора управления в одностороннем порядке. Как также следует из содержания данного письма, МУП «Дирекция единого заказчика» считает договор управления от 24.10.2007 №226, заключенный с собственниками помещений названного многоквартирного дома, действующим, требования о передаче документов – необоснованными.

МУП «Дирекция единого заказчика» представлено также письмо (исх. от 10.06.2009 №972) аналогичного содержания, адресованное ООО «Седьмой квартал», в котором унитарное предприятие повторно сообщает ООО «Седьмой квартал» об отсутствии у последнего законных оснований для осуществления функций по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Арзамас, улица Калинина, дом 40 и улица Свободы, дом 43, корпус 1.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого, в том числе, относится выбор способа управления многоквартирным домом. Часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает такой способ управления, как управление управляющей организацией. Таким образом, к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома относится выбор управляющей организации.

В соответствии с пунктом 8.2 части 8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ 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. При этом вышеприведенная правовая норма не возлагает на собственника обязанности доказывания неисполнения управляющей организацией условий договора управления, тем самым оставляя за собственником возможность выбора лица, оказывающего услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества.

Как указано ранее, собственниками помещений многоквартирных домов по адресам: г. Арзамас, улица Калинина, дом 40 (протокол общего собрания собственников помещений от 25.04.2009 №1); г. Арзамас, улица Свободы, дом 43, корпус 1 (протокол от 27.03.2009 №1); г. Арзамас, проспект Ленина, дом 154, корпус 2 (протокол общего собрания собственников помещений от 16.12.2008 №1), - в качестве управляющей организации выбрано ООО «Седьмой квартал».

Согласно имеющимся в деле протоколам собственники вышеуказанных многоквартирных домов отказались от договоров управления с МУП «Дирекция единого заказчика» с 01 февраля 2009 года (дом №154, корпус 2), с 01 мая 2009 года (дом №40) и с 01 июня 2009 года (дом №43, корпус 1).

В соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ 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.

Вместе с тем как следует из представленных документов в соответствии с Актом от 24.02.2009 МУП «Дирекция единого заказчика» обществу с ограниченной ответственностью «Седьмой квартал» произведена только передача карточек регистрации жильцов дома №154/2 по проспекту Ленина города Арзамаса.

В соответствии с письмами МУП «Дирекция единого заказчика» (исх. от 12.05.2009 №778, исх. от 10.06.2009 №972) ООО «Седьмой квартал» отказано в передаче необходимой документации на обслуживаемые ранее многоквартирные дома по адресу: г. Арзамас, улица Калинина, дом 40 и улица Свободы, дом 43 (корпус 1).

В соответствии с пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, 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 соответствии с пунктами 1.5.1. – 1.5.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, в состав технической документации входит:

- 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).
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

Исходя из анализа положений статьи 162 Жилищного кодекса РФ и пункта 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, ответственные лица (управляющая организация, товарищество собственников жилья и т.д.) обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом. Эксплуатация многоквартирного дома без указанной документации на многоквартирный дом затруднительна, поэтому вновь назначенная управляющая организация вправе потребовать техническую документацию для осуществления своих задач от прежней управляющей организации, а последняя ответственна за сохранность документации и должна передать ее своему последователю в силу прямого указания закона.

Аналогичный вывод содержится в решении Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-31260/2009-48-390 от 11 декабря 2009 года, в соответствии с которым ОАО «Управляющая компания «Наш дом» обязано передать ООО «Седьмой квартал» определенный судом перечень технической документации.

С учетом изложенных фактических обстоятельств и их правовой оценки, в том числе содержащейся в вышеуказанном вступившим в законную силу решении Арбитражного суда Нижегородской области, комиссия приходит к выводу о том, что действия ОАО «Управляющая компания «Наш дом» (правопреемник МУП «Дирекция единого заказчика»), выразившиеся в отказе от передачи вновь выбранной управляющей организации – ООО «Седьмой квартал» технической документации в полном объеме на многоквартирный дом по адресу: проспект Ленина, дом 154, корпус 2, а также в отказе от передачи названной документации и иных связанных с управлением таким домом документов на многоквартирные дома по адресам: г. Арзамас, улица Калинина, дом 40 и г. Арзамас, улица Свободы, дом 43 (корпус 1), являются нарушением вышеприведенных норм жилищного законодательства, как следствие, части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Как также следует из решения Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-31260/2009-48-390 от 11 декабря 2009 года, суд пришел к выводу о законности требований ООО «Седьмой квартал» в части возложения на ОАО «Управляющая компания «Наш дом» обязанности по передаче передачи документации (смет, описей работ и актов о приемке результатов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за период с 2007 по 2009 г.г. на общую сумму – 1480040 рублей 04 копейки), связанной с эксплуатацией многоквартирных домов, расположенных по адресам: Нижегородская область, г. Арзамас, проспект Ленина, дом 154 (корпус 2); г. Арзамас, ул. Свободы, дом 43/1 и г. Арзамас, ул. Калинина, дом 40.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

С учетом вышеприведенной нормы обстоятельства, исследованные Арбитражным судом Нижегородской области в рамках рассмотрения дела №А43-31260/2009-48-390 от 11 декабря 2009 года, не могут подлежать оценке антимонопольным органом. В связи с чем, рассматривая вопрос о выдаче ОАО «Управляющая компания «Наш дом» предписания о прекращении выявленного нарушения антимонопольного законодательства, комиссия приходит к выводу об отсутствии такой необходимости, поскольку обязанность по передаче определенного перечня технической документации уже предусмотрена вступившим в законную силу судебным актом.

С учетом изложенного комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

Признать открытое акционерное общество «Управляющая компания «Наш дом» (607220, Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Калинина, дом 10 «А», ИНН 5243027162) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем отказа от передачи ООО «Седьмой квартал» технической документации, а также иных связанных с управлением многоквартирными домами документов.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Нижегородской области в течение трех месяцев со дня его принятия.