

РЕШЕНИЕ

г.Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 10 апреля 2015 года

Решение изготовлено в полном объеме 22 апреля 2015 года

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

Председатель комиссии: «...» -

Члены комиссии:

«...»

«...»

«...»

В присутствии:

«...» – представителя ООО «ЖЭК - 2000» - доверенность

«...» – директора ООО «УК «УК-Сервис»;

«...» – собственника жилого помещения дома № 160 по ул.Красноармейская;

«...» - собственника жилого помещения дома № 160 по ул.Красноармейская;

рассмотрев дело № 21 по признакам нарушения ООО «ЖЭК - 2000», 241050, г.Брянск, ул.Красноармейская, д.172, части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.06г. «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛА:

В Брянское УФАС России поступило обращение ООО «Управляющая компания «УК-Сервис», из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 160 по ул.Красноармейская в г.Брянске проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО «ЖЭК-2000».

Собственники в соответствии с решением общего собрания проведенного в форме заочного голосования и протокола от 05.01.2015г. приняли решение о расторжении договора управления с ООО «ЖЭК-2000» и избрали управляющую организацию – обращение ООО «Управляющая компания «УК-Сервис».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключен между ООО «УК «УК»Сервис» собственником квартиры № 22 «...» 12 января 2015г.

ООО «Управляющая компания «УК-Сервис» в адрес ООО «ЖЭК-2000» было направлено письмо исх. от 14.01.2015г № 02, получено ООО «ЖЭК-2000» от 16.01.2015г. № 13, на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 160 по ул.Красноармейская в гор. Брянске.

Техническая и иная документация от ООО «ЖЭК – 2000» не передана. ООО «Управляющая компания «УК-Сервис» считает, что действия ООО «ЖЭК – 2000» препятствует процедуре заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и полному техническому обслуживанию многоквартирного дома № 160 по ул.Красноармейская в г.Брянске.

По состоянию на 4 марта 2015г. ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000» не передало затребованные ООО «Сервисный центр «Бежица» техническую документацию и иные документы.

Из информации Государственной жилищной инспекции Брянской области вх. 03.042015г. № 1781 (исх. от 03.04.2015г. № 2-1737), установлено, что в государственную жилищную инспекцию поступило обращение ООО «ЖЭК-2000» (вх. № 823 от 18.03.2015г.) по вопросу о соблюдении установленного порядка выбора управляющей организации. Данное обращение было направлено для рассмотрения в Брянскую городскую администрацию, при этом, как следует из информации генерального директора ООО УК «УК – Сервис» «...» в конце марта 2015г. он прибыл в государственную жилищную инспекцию по данному вопросу и представил все документы сотруднику жилищной инспекции, который просмотрел все документы и затребовал оставить только копию протокола общего собрания

собственников помещений.

Из информации и пояснений ООО «Управляющая компания «УК-Сервис» следует, что в процессе рассмотрения указанного дела было выявлено, что при проведении общего собрания собственников помещений МКД № 160 по ул.Красноармейская в г.Брянске в форме заочного голосования с 22 по 31 декабря 2014г., инициаторами проведения собрания, при изготовлении бланков «решение собственников...» и «протокол итогов голосования...» была допущена описка по п.4 в наименовании управляющей компании, т.е вместо ООО «Жилищная эксплуатирующая компания – 2000», указано ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания 2000». Данная ошибка была допущена из-за смены наименования управляющей компании и отсутствии информирования об этом собственников, отсутствия указания полного наименования в доступных для собственника местах документах, а так же в преимущественном использовании одинакового сокращенного наименования ООО «ЖЭК-2000».

Данная описка была исправлена и документы в исправленном виде были вручены под роспись участникам собрания, а именно: Приложение от 20.03.2015г. к протоколу итогов голосования внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Брянск, ул.Красноармейская, д. № 160 от 05.01.2015; уведомления об исправлении описки, печати от 20.03.2015г.

27.03.2015г. исх. № 19 ООО УК «УК-Сервис» уведомило 27.03.2015г. ООО «ЖЭК-2000» об исправлении описки, печати.

Из информации собственников помещения МКД дома № 160 по ул.Красноармейская «...» и «...» следует, что собственники помещений МКД дома № 160 по ул.Красноармейская на общем собрании избрали новую управляющую компанию ООО УК «УК-Сервис».

Что же касается управляющих компаний, а именно ООО «Жилищно-эксплуатационная компания – 2000» и ООО «ЖЭК – 2000», представители собственников считают, что это лукавство директора ООО «ЖЭК – 2000», т.к. квитанции собственникам по оплате за жилищно-коммунальные услуги по МКД дому № 160 по ул.Красноармейская выставляет ООО «ЖЭК-2000».

Качество обслуживания дома ООО ЖЭК – 2000» - неудовлетворительное, имеются проблемы с поставкой горячей воды, отчет о выполненных работах по указанному дому не представляется, выставляются сомнительные тарифы в квитанциях по оплате за жилищно-коммунальные услуги. На обращения жильцов по устранению недостатков ООО «ЖЭК - 2000» не реагирует.

Из информации и пояснений представителя ООО «ЖЭК – 2000» установлено, что в отношении ООО «Жилищно – эксплуатационная компания – 2000» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Блохин М.А.

ООО «ЖЭК – 2000» считают, что в протоколе итогов голосования не указаны лица, уполномоченные решением совета дома по хранению документов, таким образом законность протокола находится под сомнением.

Собственники помещений дома обратились в Государственную жилищную

инспекцию по причине возникновения «двойных» счетов извещений за коммунальные услуги.

В соответствии с законодательством управление указанным домом может осуществлять только организация, получившая лицензию до 01.05.2015. Так как по состоянию на 10.04.2015г такой лицензии у ООО «УК «Ук-Сервис» не имеется передача технической и иной документации на МКД № 1760 по ул. Красноармейская в г.Брянске не допускается.

Что касается описки, опечатки в бланках «решение собственников...» и «протокол итогов голосования...» по п.4 в наименовании управляющей компании, т.е вместо ООО «Жилищная эксплуатирующая компания – 2000», указано ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания 2000», ООО «ЖЭК-2000» их принимает

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.

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) ООО «Управляющая компания «УК-Сервис» было направлено письмо в ООО «ЖЭК-2000» (ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000»), исх. от 14.01.2015г № 02; получено ООО «ЖЭК-2000» (ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000») от 16.01.2015г. № 13, на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 160 по ул.Красноармейская в гор. Брянске, а именно:

- техническую документацию и иные документы, имеющиеся в распоряжении, а также документы включаемые в состав технической документации многоквартирного дома № 160 по ул.Красноармейская в г. Брянске в соответствии с пп.24,26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также поквартирные карточки и карточки учета зарегистрированных граждан.

По состоянию на 4 марта 2015г. ООО «ЖЭК-2000» (ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000») не передало затребованные ООО «Сервисный

центр «Бежица» техническую документацию и иные документы.

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.

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 добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести или могут нанести вред их деловой репутации.

ООО «ЖЭК-2000» (ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000») и ООО «Управляющая компания «УК – Сервис» 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 «ЖЭК-2000» (ООО «Жилищно-эксплуатирующая компания-2000») в передаче вышеуказанных документов вновь избранной управляющей компании ООО Управляющая компания «УК –Сервис» содержит нарушение части 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречат 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 «ЖЭК – 2000» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непередачи технической и иной документации ООО «Управляющая компания «УК – Сервис», что является фактом недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, противоречат законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют либо могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам – конкурентам.

2. Выдать предписание ООО «ЖЭК – 2000» о прекращении нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Управляющая компания «УК – Сервис» технической документации и иных документов, имеющих в распоряжении, а также документы включаемые в состав технической документации многоквартирного дома № 160 по ул.Красноармейская в г. Брянске в соответствии с пп. 24,26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также поквартирные карточки и карточки учета зарегистрированных граждан.

4. Передать материалы дела для решения вопроса о возбуждении административного производства уполномоченному должностному лицу Брянского УФАС России.

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.

ПРЕДПИСАНИЕ №1

22 апреля 2015г.

г.Брянск

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

Председатель Комиссии:

«...»;

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 апреля 2015г. по делу № 21 о нарушении ООО «ЖЭК -2000» (241037, г.Брянск, ул.Красноармейская, д.172) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ « О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.ООО «ЖЭК - 2000» в срок **до 30 апреля 2015 года** прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.06г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «Управляющая компания «УК – Сервис» технической документации и иных документов, имеющих в распоряжении, а также документы включаемые в состав технической документации многоквартирного дома № 160 по ул.Красноармейская в г. Брянске в соответствии с пп. 24,26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также поквартирные карточки и карточки учета зарегистрированных граждан.

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.

