

РЕШЕНИЕ

г.Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 12 марта 2015 года

Решение изготовлено в полном объеме 17 марта 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:

«...» – юриконсульта ООО «УК Уютный Дом» - дов. № 1-д от 13.01. 2015г.

«...» – представителя Конкурсного управляющего ООО «УК «Домовой», дов. б/н от 19.12.2014г.

рассмотрев дело № 12 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Домовой», 241050, г.Брянск, ул.С.Перовской, 57; 241019, г.Брянск, а/я № 17 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 Уютный дом», вх.30.01.2015г. № 440 из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 15 по ул.Ромашина в г.Брянске проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО «Управляющая Компания «Домовой».

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очного голосования от 29.11.2014г.разрешался в т.ч. вопрос: о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления между собственниками помещений многоквартирного дома

№ 15 и ООО «УК «Домовой»; об утверждении условий договора управления между собственниками и новой управляющей компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 15 по ул.Ромашина города Брянска приняли решение о расторжении договора управления ООО «УК «Домовой» и избрали управляющую компанию – ООО «Управляющая компания Уютный Дом».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

Из информации и пояснений представителей ООО «УК Уютный Дом» следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 15 по ул.Ромашина в г.Брянске проведены общие собрания по смене управляющей компании ООО «Управляющая Компания «Домовой» и избранию управляющей организации – ООО «УК Уютный Дом». Законность расторжения договора собственниками указанного дома с ООО «УК «Домовой» и выбор в качестве новой управляющей компании ООО «УК Уютный Дом» подтверждена Государственной жилищной инспекцией.

В адрес ООО «Управляющая Компания «Домовой» и в адрес Конкурсного управляющего ООО «УК «Домовой» направлены письма исх.от 05.12.2014г. № 622 (уведомление о вручении от 24.12.2014г.) и исх. от 10.12.2014г № 635 (уведомление о вручении от 16.12.2014г.) с требованием передачи технической и иной документации ООО «УК Уютный Дом» на многоквартирный дом № 15 по ул.Ромашина в г. Брянске. Техническая и иная документация от ООО «Управляющая компания «Домовой» не передана, ответ на указанное письмо не поступал. ООО «УК Уютный Дом» считает, что действия ООО «Управляющая компания «Домовой» » препятствует техническому обслуживанию многоквартирного дома № 15 по ул.Ромашина в г.Брянске.

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.

Решением общего собрания, проведенного в форме очного голосования и оформленного протоколом от 29.11.2014г. собственниками многоквартирного дома № 15 по ул. Ромашина в г. Брянске выбрана новая управляющая компании – ООО «УК Уютный Дом».

В адрес ООО «Управляющая Компания «Домовой» и в адрес Конкурсного управляющего ООО «УК «Домовой» направлены письма исх.от 05.12.2014г. № 622 (уведомление о вручении от 24.12.2014г.) и исх. от 10.12.2014г № 635 (уведомление

о вручении от 16.12.2014г.) с требованием передачи технической и иной документации ООО «УК Уютный Дом» на многоквартирный дом № 15 по ул.Ромашина в г. Брянске.

Из информации, представленной ООО «Управляющая компания Уютный Дом» вх. от 26.02.2015г. № 1006 (исх. от 24.02.2015г. № 95) следует, от ООО «Управляющая компания «Домовой» по состоянию на 24.02.2015г. не передана следующая техническая и иная документация, а именно:

- технический паспорт МКД; проектно-сметная документация на застройку дома; схемы

электрического оборудования; схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов; акты об установке и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов; паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование, в т.ч. на лифтовое оборудование и др.; акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями; разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации; отчеты о замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль; акты освидетельствования и акты экспертизы лифтового хозяйства; акты технического состояния жилого дома на момент передачи дома под управление вновь избранной управляющей компании; договоры на аренду или иные договоры, заключенные в отношении общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. на размещение оборудования интернет, кабельного, рекламы и т.д.; акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта готовности; 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 дома (при наличии).

Как следует из информации ООО «Управляющая компания Уютный Дом» вх. от 11.03.2015г. № 1274 (исх. от 11.03.2015г. № 131) Конкурсным управляющим ООО «Управляющая компания «Домовой» «...» 13 февраля 2015г. в соответствии с актом приема-передачи документации на дом по ул.Ромашина, дом № 15 были переданы :

- поквартирные карточки – 71 штук;
- карточки регистрации – 144 штук.

Из письменных пояснений Конкурсного управляющего ООО «УК «Домовой» «...» следует, что «...» был утвержден конкурсным управляющим ООО «УК «Домовой» 3 сентября 2014г. на основании Решения Арбитражного суда Брянской области по делу № А09-9461/2013.

Обязанность по соблюдению законодательства, регулирующего деятельность по управления многоквартирными домам, в том числе обязанность по обеспечению сохранности технической документации на многоквартирные дома, документов паспортного стола возложена на сотрудника ООО «УК «Домовой» исполнительного директора – «...» (приказ № 3 от 24.04.2014г.).

В целях разрешения вопроса по документации на лифтовое оборудование, технической документации на дом от сотрудников ООО «УК «Домовой» были затребованы объяснения, из которых следует, что паспорт и проектная документация в ООО «УК «Домовой» не имеется, а документация на лифтовое оборудование была изъята по протоколу обыска (выемки) от 18.02.2015г.

Вместе с тем, Конкурсным управляющим ООО «Управляющая компания «Домовой» «...» 13 февраля 2015г были переданы на дом по ул.Ромашина, дом № 15 по акту приема-передачи поквартирные карточки – 71 штук; - карточки регистрации – 144 штуки.

По состоянию на 12 марта 2015г. ООО «Управляющая Компания «Домовой» не передало затребованные ООО «УК Уютный Дом» техническую документацию и иные документы.

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» определяет 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 добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести или могут нанести вред их деловой репутации.

ООО «Управляющая Компания «Домовой» и ООО «Управляющая компания Уютный Дом» 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 «Управляющая Компания «Домовой» в передаче вышеуказанных документов вновь избранной управляющей компании ООО УК Уютный Дом» содержат нарушение части 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в недобросовестной конкуренции, направленной на получение преимуществ 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 «Управляющая Компания «Домовой» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части непередачи технической и иной документации ООО «Управляющая компания Уютный Дом», 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 Конкурсному управляющему ООО «Управляющая компания «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 «Управляющая компания Уютный Дом», технической и иной документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Ромашина, д.15, в т.ч.:

- технический паспорт МКД; проектно-сметная документация на застройку дома; схемы электрического оборудования; схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов; акты об установке и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов; паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование, в т.ч. на лифтовое оборудование и др.; акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями; разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации; отчеты о замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль; акты освидетельствования и акты экспертизы

лифтового хозяйства; акты технического состояния жилого дома на момент передачи дома под управление вновь избранной управляющей компании; договоры на аренду или иные договоры, заключенные в отношении общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. на размещение оборудования интернет, кабельного, рекламы и т.д.; акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта готовности; 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 дома (при наличии).

4. Передать материалы дела должностному лицу Брянского УФАС России для решения 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.

