

Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми

РЕШЕНИЕ

№ 03-07/8997

г. Сыктывкар

Резолютивная часть решения оглашена «25» сентября 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «06» октября 2014 г.

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 02-02/14, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика», адрес места нахождения: 167001, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 192 (далее – ООО «УК «Служба заказчика») требований части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

в отсутствие ООО «Северное тепло», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается уведомлением о вручении 11.09.2014 почтового отправления № 16799177749089;

в присутствии:

- <...>,

- представителей ООО «УК «Служба заказчика» <...>, действующей на основании доверенности № 2/14 от 27.03.2014; <...>, действующей на основании приказа № 2-к от 01.03.2012,

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено Приказом Коми УФАС России № 52 от 24.02.2014 по признакам нарушения ООО «УК «Служба заказчика» требований ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Основанием для возбуждения дела послужили обращения ООО «Северное тепло» № 872 от 26.11.2013 (вх. № 6801 от 26.11.2013) и председателя Совета дома № 136 по

ул. Пушкина г. Сыктывкара <...> от 26.11.2013 (вх. № 6800 от 26.11.2013).

Определением Коми УФАС России № 03-07/1834 от 07.03.2014 к участию в рассмотрении дела № АН 02-02/14 в качестве ответчика привлечено ООО «УК «Служба заказчика», в качестве заявителей – ООО «Северное тепло» и <...>.

Комиссия, изучив материалы дела № АН 02-02/14 (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 в материалы антимонопольного дела ООО «УК «Служба заказчика», Общество осуществляет свою деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в

границах г. Сыктывкара.

В соответствии с Уставом ООО «УК «Служба заказчика» к основным видам деятельности Общества относятся, в том числе: управление эксплуатацией жилого фонда, выполнение работ по содержанию, обслуживанию и ремонту жилого фонда, предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам и юридическим лицам.

В письменных пояснениях, представленных в материалы антимонопольного дела, ООО «Северное тепло» указало, что ООО «УК «Служба заказчика» и ООО «Северное тепло» осуществляют деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сыктывкаре и являются конкурирующими организациями.

В соответствии с Уставом ООО «Северное тепло» основным видом деятельности Общества является, в том числе управление и обслуживание жилого и нежилого фонда.

Согласно сведениям официального интернет-сайта ФНС России основным видом деятельности и ООО «УК «Служба заказчика», и ООО «Северное тепло» является управление эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД 70.32.1).

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что ООО «УК «Служба заказчика» и ООО «Северное тепло» являются конкурентами на рынке управления эксплуатацией жилого фонда на территории г. Сыктывкара 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 имеются копии договора управления многоквартирным домом № 22-С/10, заключенного 19.09.2010 между собственниками помещений многоквартирного дома № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара и ООО «УК «Служба заказчика», и договора управления многоквартирным домом № 23-С/10, заключенного 19.09.2010 между собственниками помещений многоквартирного дома № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара и ООО «УК «Служба заказчика».

Пункты 7.2, 7.3 указанных договоров устанавливают, что договоры заключены на пять лет и могут быть расторгнуты, в том числе при изменении способа управления многоквартирным домом, не ранее, чем по истечении календарного года. Пункт 7.4

указанных договоров обязывает управляющую организацию в случае расторжения договора за 30 дней до его прекращения передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

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 № 4 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Пушкина, д. 136 г. Сыктывкара в форме заочного голосования от 24.12.2012 (далее – протокол от 24.12.2012), согласно которому выбран способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация – ООО «Северное тепло», решено расторгнуть договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Служба заказчика» и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «Северное тепло».

Также в материалах антимонопольного дела имеется копия протокола подсчета голосов очередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Пушкина, д. 134 г. Сыктывкара в форме заочного голосования от 03.12.2012 (далее – протокол от 03.12.2012), согласно которому выбран способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией, решено расторгнуть договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Служба заказчика» и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «Северное тепло».

В соответствии с частями 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном кодексом 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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, оформленное протоколом от 24.12.2012, было обжаловано жильцами указанного дома в Сыктывкарский городской суд Республики Коми. Решением Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 15.08.2013 по делу № 2-4769/2013 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, оформленное протоколом от 24.12.2012, признано недействительным только по вопросу № 5 в части избрания в члены совета многоквартирного дома <...>, в удовлетворении остальной части исковых требований судом отказано.

Решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 15.08.2013 по делу № 2-4769/2013 вступило в законную силу 31.10.2013.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, оформленное протоколом от 03.12.2012, было обжаловано жильцами указанного дома в Сыктывкарский городской суд Республики Коми. Решением Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 06.06.2013 по делу № 2-2639/2013 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, оформленное протоколом от 03.12.2012, признано недействительным по вопросу № 7 об оборудовании дополнительных мест для парковки автомобильного транспорта на придомовой территории и за домом за счет собственников, а также по вопросу № 4 в части избрания в члены совета многоквартирного дома <...>, в удовлетворении остальной части исковых требований судом отказано.

Решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 06.06.2013 по делу № 2-2639/2013 вступило в законную силу 29.08.2013.

Определением Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 04.03.2013 по делу № 2-2639/2013 исполнение решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, оформленного протоколом от 03.12.2012, было приостановлено до принятия судом решения по иску; ответчикам и иным лицам запрещено совершать какие-либо действия по реализации исполнения указанного решения общего собрания собственников до принятия судом решения по иску.

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 собственниками помещений в многоквартирных жилых домах № 136 и № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара и ООО «Северное тепло» 06.01.2013 заключены договоры на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирных домов (далее – договоры управления). Пунктами 5.1, 5.3 договоров управления установлено, что договоры вступают в силу с момента их заключения сторонами, полномочия по управлению многоквартирными домами, предусмотренные договорами, переданы собственниками и получены управляющей компанией с момента заключения договоров.

Вместе с тем, в материалы антимонопольного дела представлена копия акта проверки Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Коми от 16.01.2014. Согласно указанному акту проверка проведена в связи с обращением граждан о необоснованном предъявлении ООО «УК «Служба заказчика» счетов-квитанций и взимании платы за жилищно-коммунальные услуги в 2013 г.

Проверкой установлено, что предъявление ООО «УК «Служба заказчика» счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений дома № 136 по ул. Пушкина за январь – октябрь 2013 г. и собственникам помещений дома № 134 по ул. Пушкина за январь – август 2013 г. является обоснованным и произведено в соответствии с условиями договоров управления, так как в указанные периоды Общество осуществляло управление многоквартирными домами и оказывало жилищно-коммунальные услуги собственникам жилых помещений указанных домов; датой расторжения договора управления, заключенного между собственниками помещений дома № 136 по ул. Пушкина и ООО «УК «Служба заказчика», следует считать 01.11.2013.

При таких обстоятельствах, действия ООО «УК «Служба заказчика» по передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирными домами, вновь выбранной управляющей организации - ООО «Северное тепло», а также выставлению счетов: по август 2013 г. включительно - по дому № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара и по октябрь 2013 г. включительно - по дому № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара, нельзя охарактеризовать как неправомерные, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

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 № 416).

Так, пункт 18 Правил № 416 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 антимонопольного дела имеется копия уведомления, направленного председателем совета многоквартирного дома № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара в адрес ООО «УК «Служба заказчика». В уведомлении сообщается о принятых собственниками жилых помещений решениях: расторжении договора управления с ООО «УК «Служба заказчика» и заключении договора управления с ООО «Северное тепло» с 01.01.2013. Как усматривается из штампа входящей корреспонденции на указанном уведомлении, оно получено ООО «УК «Служба заказчика» 24.12.2012.

В материалы антимонопольного дела представлена копия уведомления, направленного председателем совета многоквартирного дома № 134 по ул. Пушкина г. Сыктывкара в адрес ООО «УК «Служба заказчика». В уведомлении сообщается о принятых собственниками жилых помещений решениях: расторжении договора управления с ООО «УК «Служба заказчика» и заключении договора управления с ООО «Северное тепло» с 01.01.2013. Как усматривается из штампа входящей корреспонденции на указанном уведомлении, оно получено ООО «УК «Служба заказчика» 05.12.2012.

Вышеуказанные уведомления содержат, в том числе просьбы о назначении даты и времени приема-передачи многоквартирных домов и документации по ним вновь выбранной управляющей организации.

Пунктом 19 Правил № 416 определено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) Правил № 416 уведомление, передаёт в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил № 416, 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 № 416 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 (далее – Правила № 491).

В соответствии с п. 22 Правил № 416 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.

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что ООО «Северное тепло» неоднократно (26.08.2013, 29.08.2013, 05.09.2013, 31.10.2013) направляло в адрес ООО «УК «Служба заказчика» письма с просьбами о передаче технической документации на рассматриваемые дома. Указанные письма своевременно получены ООО «УК «Служба заказчика».

В материалы антимонопольного дела представлены копии актов передачи технической документации на многоквартирные дома № 134 и № 136 по ул. Пушкина г. Сыктывкара от 29.08.2013 и 31.10.2013, соответственно. Кроме того, из материалов дела усматривается, что «УК «Служба заказчика» после вышеуказанных дат прекратило управление спорными домами, а также перестало выставлять счета на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Посчитав, что необходимая для управления домами документация передана ООО «УК «Служба заказчика» лишь частично, ООО «Северное тепло» обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с исковым заявлением к ООО «УК «Служба заказчика» об обязанности передать техническую документацию, относящуюся к рассматриваемым многоквартирным жилым домам.

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 28.04.2014 по делу № А29-1970/2013 иск ООО «Северное тепло» удовлетворен частично.

Арбитражный суд Республики Коми решением от 28.04.2014 по делу № А29-1970/2013 обязал ООО «УК «Служба заказчика» передать в ООО «Северное тепло» следующую документацию:

1. На многоквартирный жилой дом по адресу г. Сыктывкар ул. Пушкина № 136:

- оригиналы (1) технического паспорта на дом с экспликацией и поэтажными планами; (2) технического паспорта вычислителя количества теплоты ВКТ-7-03, зав. № 117527; (3) технического паспорта на счетчик электрической энергии

(коммунальное освещение) СТЭ561 № 249859; (4) паспорта счетчика холодной воды № 06135402;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписку из журнала регистрации заявок за 2012 год и 2013 год;
- схемы внутридомовых сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-газо- и электроснабжения, исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);
- сметы, описи работ текущего ремонта с февраля 2011 года;
- учетно-регистрационные документы для учета и регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, поквартирные карточки по форме № 10 и карточки регистрации граждан по форме № 9 на все жилые помещения в доме;
- выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

2. На многоквартирный жилой дом по адресу г. Сыктывкар ул. Пушкина № 134:

- технический паспорт на дом с актуальными на момент передачи сведениями о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- сметы, описи работ текущего ремонта с февраля 2011 года;
- выписку с журнала регистрации заявок за 2012 год и 2013 год;
- выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- учетно-регистрационные документы для учета и регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, поквартирные карточки по форме № 10 и карточки регистрации граждан по форме № 9 на все жилые помещения в доме;
- схемы внутридомовых сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-газо- и электроснабжения, исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 16.07.2014 по делу № А29-1970/2013 решение Арбитражного суда Республики Коми от 28.04.2014 по делу № А29-1970/2013 оставлено без изменения.

Согласно письменным пояснениям, представленным ООО «УК «Служба заказчика» в материалы антимонопольного дела, и пояснениям, данным представителями Общества в ходе рассмотрения антимонопольного дела, ООО «УК «Служба заказчика» была своевременно передана в адрес ООО «Северное тепло» вся имеющаяся в распоряжении Общества техническая документация на дома в том виде, в котором она была получена от прежней управляющей организации.

В материалах антимонопольного дела имеется копия письма ООО «УК «Служба заказчика» № 1196 от 31.10.2013, согласно которому ООО «УК «Служба заказчика» направило в адрес ООО «Северное тепло» копии технической документации на многоквартирный жилой дом № 136 по ул. Пушкина в г. Сыктывкаре. При этом ООО «УК «Служба заказчика» пояснило, что оригиналы технической документации у Общества отсутствуют, в связи с чем, и не переданы ООО «Северное тепло».

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 № 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.

Согласно п. 20 Правил № 416 подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу п. 21 Правил № 416 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](#) № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) Правил № 416, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил № 416, 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.

По мнению ООО «УК «Служба заказчика» из п. 21 Правил № 416 следует, что управляющая организация обязана восстановить отсутствующую у нее техническую документацию только в том случае, если данная документация была передана ей в установленном порядке.

Между тем, Второй арбитражный апелляционный суд в постановлении от 16.07.2014 по делу № А29-1970/2013 указал, что ссылка ООО «УК «Служба заказчика» на то, что Общество не обязано восстанавливать документацию, которая отсутствует у него вследствие того, что не была передана ему ранее управлявшей домами организацией, не может быть принята во внимание, поскольку в соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09, нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда (пункт

27 Правил № 491) предусматривает обязанность ответственных лиц в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а отсутствие такой документации или утрата последней не может являться основанием для прекращения данной обязанности, в связи с чем, в этом случае техническая документация на многоквартирный дом подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

На основании исполнительного листа № АС № 006722494 от 24.07.2014, выданного Арбитражным судом по делу № А291970/2013 ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП России по Республике Коми 01.08.2014 возбуждено исполнительное производство № 88488/14/11025-ИП в отношении ООО «УК «Служба заказчика».

5. ООО «УК «Служба заказчика» представило в материалы антимонопольного дела копии писем ООО «УК «Служба заказчика» № 376 от 12.08.2014 и № 378 от 14.08.2014, направленных в адрес ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП России по РК, из которых следует, что ООО «УК «Служба заказчика» во исполнение постановления о возбуждении исполнительного производства направило судебному приставу-исполнителю следующие документы:

1. На многоквартирный жилой дом по адресу г. Сыктывкар ул. Пушкина № 136:

- технический паспорт вычислителя количества теплоты ВКТ-7-03, зав. № 117527;

- технический паспорт на счетчик электрической энергии (коммунальное освещение) СТЭ561 № 249859;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- сведения о лицах, зарегистрированных в помещениях;

- журналы заявок по электротехническим работам и санитарно-техническим работам за 2012 год и 2013 год;

- локальные сметы, описи работ за 2011 – 2013 гг.

2. На многоквартирный жилой дом по адресу г. Сыктывкар ул. Пушкина № 134:

- сведения о лицах, зарегистрированных в помещениях;

- журналы заявок по электротехническим работам и санитарно-техническим работам за 2012 год и 2013 год;

- локальные сметы, описи работ за 2011 – 2013 гг.

Согласно письменным пояснениям, представленным ООО «Северное тепло» в материалы антимонопольного дела, вышеперечисленные документы в полном объеме в адрес ООО «Северное тепло» не переданы.

ООО «УК «Служба заказчика» в ходе рассмотрения антимонопольного дела не отрицало тот факт, что обязанность по передаче ООО «Северное тепло» технической документации на спорные дома выполнена Обществом не в полном

объеме.

В письменных пояснениях, представленных в материалы антимонопольного дела, ООО «УК «Служба заказчика» указало, что Общество не имеет возможности предоставить оригинал паспорта счетчика холодной воды № 06135402, установленного в доме № 136, поскольку счетчик был установлен силами и на средства ОАО «Сыктывкарский Водоканал», в адрес которого ООО «УК «Служба заказчика» направлен соответствующий запрос, в ответ на который ОАО «Сыктывкарский Водоканал» направило копию паспорта счетчика холодной воды № 06135402.

ООО «УК «Служба заказчика» в письменных пояснениях, представленных в материалы антимонопольного дела, указало, что для получения новых технических паспортов на рассматриваемые дома Общество обратилось с соответствующим запросом в адрес ГУП РК «Республиканское БТИ» (письмо от 11.08.2014); для получения схем внутридомовых инженерных сетей Общество обратилось в адрес ОАО «Проектный институт Комигражданпроект» (письмо от 12.08.2014); в связи с трудным финансовым положением Общество не имеет возможности оплатить госпошлину за выдачу выписки из Реестра, содержащей сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом. ООО «УК «Служба заказчика» планируется передача вышеуказанных документов после получения ответов на соответствующие запросы и по мере появления финансовых возможностей.

В ходе рассмотрения антимонопольного дела представители ООО «УК «Служба заказчика» пояснили, что Общество принимает активные меры по восстановлению необходимой документации, часть документов передана приставу-исполнителю, указали, что восстановление оставшейся части документации подлежащей передаче в адрес ООО «Северное тепло» требует значительных временных и финансовых затрат, в связи с чем, Общество планирует обратиться в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением о предоставлении рассрочки исполнения решения.

Вопрос о передаче технической документации на спорные многоквартирные дома решен в судебном порядке, соответствующее судебное решение находится на принудительном исполнении в ОСП по г. Сыктывкару № 2 УФССП России по РК.

Из материалов антимонопольного дела усматривается, что урегулирование вопросов о передаче технической документации на спорные многоквартирные дома произведено в судебном порядке.

Согласно п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры.

6. Как указано в постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2012 № 1063/2012 по смыслу части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, при отсутствии доказательств совершения действий, прямо не предусмотренных названной [нормой](#), квалификация деяния в качестве недобросовестной конкуренции возможна лишь при наличии всех ее признаков, сформулированных в [пункте 9 статьи 4](#) Закона.

Первым признаком, сформулированным в [пункте 9 статьи 4](#) Закона о защите конкуренции, является направленность на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

ООО «Северное тепло» в письменных пояснениях, представленных в материалы антимонопольного дела, указало, что получение преимуществ ООО «УК «Служба заказчика» выражается в направлении без законных на то оснований платежных требований на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества, жилищно-коммунальных услуг собственникам квартир многоквартирных домов 134 и 136 по ул. Пушкина. Действия ООО «УК «Служба заказчика» направлены на удержание домов в своем управлении и повлекли невозможность выполнения части работ.

В ходе рассмотрения антимонопольного дела представители ООО «УК «Служба заказчика» пояснили, что до вступления в законную силу решений суда управляло спорными домами, поскольку имелось заключение Государственной жилищной инспекции (копия представлена в материалы антимонопольного дела) в соответствии с которым решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 134 по улице Пушкина и решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 136 по улице Пушкина приняты с нарушением норм Жилищного Кодекса. Впоследствии, указанные решения общего собрания были обжалованы в судебном порядке, а по дому № 134 - исполнение решения общего собрания собственников помещений судом приостановлено. Незамедлительно после вступления решений судов в законную силу ООО «УК «Служба заказчика» передало ООО «Северное тепло» всю имеющуюся документацию на дома, прекратило управление спорными домами, и как следствие перестало получать прибыль.

Решение Арбитражного суда от 28.04.2014 по делу № А29-1970/2013 об обязанности ООО «УК «Служба заказчика» передать ООО «Северное тепло» документацию на спорные дома постепенно Обществом исполняется. ООО «УК «Служба заказчика» за свой счет восстанавливает документацию, при этом терпит убытки, поскольку управление домами уже не осуществляет и прибыли не имеет. ООО «Северное тепло» находится в преимущественном по отношению к ООО «УК «Служба заказчика» положении, поскольку получит все документы, восстановленные за счет ответчика. В свою очередь ООО «УК «Служба заказчика» не получило от предыдущей Управляющей компании такой объем документации, поэтому сейчас находится в более невыгодном положении по отношению к заявителю.

<...> в ходе заседания Комиссии пояснила, что после решения суда ООО «УК «Служба заказчика» передало функции управления ООО «Северное тепло», и с той даты именно ООО «Северное тепло» управляет многоквартирными домами. Новая компания управляет хорошо, претензий к ней нет. Отсутствие документов не мешает ООО «Северное тепло» управлять домами, поскольку у них везде есть доступ. ООО «УК «Служба заказчика» не имеет в настоящее время преимуществ, поскольку домом не управляет и счетов не выставляет.

Из материалов антимонопольного дела следует, что до вступления в законную силу Решения Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 15.08.2013 по делу № 2-4769/2013 (31.10.2013) и Решения Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 06.06.2013 по делу № 2-2639/2013 (29.08.2013) ООО «УК «Служба заказчика» осуществляло управление спорными домами на законных основаниях.

После указанных дат Общество прекратило управление спорными домами и как следствие перестало получать прибыль от указанной деятельности.

В силу положений, установленных ч. 1 ст. 15 Конституции РФ, Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации.

Из положений ч. 3 ст. 49 Конституции РФ следует, что неустранимые сомнения в виновности лица толкуются в пользу этого лица.

Из материалов антимонопольного дела, достаточных оснований полагать, что рассматриваемые действия ООО «УК «Служба заказчика» имеют направленность на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности не имеется.

При таких обстоятельствах, в действиях ООО «Управляющая компания «Служба заказчика» признаков недобросовестной конкуренции не усматривается, поскольку отсутствуют в полном объеме законодательно установленные элементы состава нарушения ст. 14 Закона о защите конкуренции (при отсутствии хотя бы одного элемента состава нарушения состав нарушения отсутствует).

Таким образом, факт нарушения ООО «Управляющая компания «Служба заказчика» части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» в ходе рассмотрения дела № АН 02-02/14 не нашел своего подтверждения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь п. 2 ч. 1 ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

Р Е Ш И Л А:

Прекратить рассмотрение дела № АН 02-02/14, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

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.