

<...>

<...>

ООО «УК «Красжилсервис»

660112, г. Красноярск,

пр. Metallургов, 22а

ООО «УК «Сибирь»

660132, г. Красноярск,

пр. 60 лет Образования СССР, 33

РЕШЕНИЕ

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена «19» июля 2012 года.

В полном объеме решение изготовлено «1» августа 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – О.П. Харченко, Врио руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: А.Ю. Гнедина, начальник отдела естественных монополий, В.В. Шушеначева, государственный инспектор отдела контроля органов власти, рассмотрев дело № 196-14-12 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Красжилсервис» (далее – ООО «УК «Красжилсервис») (660112, г. Красноярск, пр. Metallургов, 22А) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление <...> на действия ООО «УК «Красжилсервис», связанные с отказом от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК «Сибирь».

По результатам рассмотрения заявления Приказом Красноярского УФАС России от 25.05.2012 № 318 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства было возбуждено дело № 196-14-12 по признакам нарушения ООО «УК «Красжилсервис» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определениями о привлечении лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, к рассмотрению дела № 196-14-12 от 30.05.2012 к участию в деле № 196-14-12 привлечены ООО «КрасКом» (660049, г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 41), ООО «Альфа» (660048, г. Красноярск, ул. Калинина, 8, пом. 244).

При рассмотрении дела № 196-14-12 Комиссией установлены следующие обстоятельства.

Между собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и ООО «УК «Красжилсервис» 03.04.2006 был заключен договор управления многоквартирным домом. Согласно условиям договора его действие прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

Теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение многоквартирного дома № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР осуществлялось на основании заключенных ООО «УК «Красжилсервис» с ООО «КрасКом» договоров на отпуск питьевой воды и прием сточных вод и загрязняющих веществ от 24.08.2005 № 11/6756, на поставку и потребление тепловой энергии от 01.01.2009 № 12, на поставку и потребление тепловой энергии от 18.07.2011 № 12.

С 07.11.2011 по 21.11.2011 проводилось заочное голосование собственников многоквартирного дома № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР по выбору управляющей организации.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР о выборе ООО «УК «Сибирь» в качестве управляющей организации оформлено протоколом № 2 от 21.11.2011. Согласно протоколу общего собрания собственников № 2 от 21.11.2011, проведенного в форме заочного голосования, собрание состоялось при наличии кворума.

Материалы дела свидетельствуют, что протокол общего собрания № 2 от 21.11.2011 в порядке, предусмотренном [частью 6 статьи 46](#) ЖК РФ, не оспорен. Доказательства, подтверждающие обратное, Комиссии не представлены.

12.12.2011 собственники дома № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР обратилось в ООО «УК «Красжилсервис» с просьбой расторгнуть договор на обслуживание домом (вход. от 12.12.2011 № 3837).

12.12.2011 ООО «УК «Сибирь» обратилось в ООО «УК «Красжилсервис» с просьбой передать техническую документацию на дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР и связанные с управлением домом документы (вход. от 12.12.2011 № 4497).

ООО «УК «Красжилсервис» отказалось передать техническую документацию на

указанный дом, сославшись на то, что дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР не является отдельным многоквартирным домом, а выступает лишь одним блоком единого многоквартирного дома № 43 по пр. 60 лет Образования СССР, состоящего из трех блоков.

ООО «УК «Красжилсервис» письмом от 18.06.2012 № 2994 пояснило, что все наружные сети тепло-, водо-, электроснабжения являются едиными для всех трех блоков; ввод теплотрассы осуществляется со стороны корпуса 1 и проходит транзитом через корпус 1, корпус 2, корпус 3; узел учета тепла установлен в корпусе 1 и предназначен для всех трех корпусов.

Комиссией было установлено, что земельный участок по адресу: г. Красноярск, Советский район, пр. 60 лет Образования СССР в жилом массиве Солнечный, предоставлен ООО «Альфа» Распоряжением Администрации города Красноярска от 03.05.2005 № 1019-арх для строительства десятиэтажного жилого дома (три блока) с инженерным обеспечением. 23.05.2005 департаментом градостроительства Администрации города Красноярска выдано разрешение на строительство данного десятиэтажного жилого дома (три блока).

Три блока десятиэтажного жилого дома были введены в эксплуатацию отдельными разрешениями, выданными Администрацией города Красноярска, каждому из которых управлением архитектуры города Красноярска присвоен свой почтовый адрес:

1) десятиэтажный жилой дом - блок № 3 введен в эксплуатацию 24.06.2005, присвоен адрес: пр. 60 лет Образования СССР, 43;

2) десятиэтажный жилой дом - блок № 2 введен в эксплуатацию 31.03.2006, присвоен адрес: пр. 60 лет Образования СССР, 43, корпус 2;

3) десятиэтажный жилой дом - блок № 1 введен в эксплуатацию 30.12.2006, присвоен адрес: пр. 60 лет Образования СССР, 43, корпус 3.

С жильцами корпусов ООО «УК «Красжилсервис» заключались отдельные договоры управления многоквартирным домом: корпуса 3 – от 12.02.2007 б/н, корпуса 2 – 03.04.2006.

Многоквартирный жилой дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР расположен на отдельном земельном участке (кадастровый номер <...> :50:0400011:2673), иные корпуса на котором не расположены.

По данным Красноярского отделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ» по Красноярскому краю, указанные корпуса не имеют сообщения между собой и общих строительных конструкций, на каждый из них Красноярским отделением был оформлен отдельный технический паспорт (исх. № 2438/3950).

Письмом от 12.05.2012 № 1598 Управление архитектуры администрации города Красноярска пояснило, что согласно исполнительной топографической съемке информационной системы градостроительной деятельности управления, блоки выполнены отдельно стоящими, подключение их к сетям инженерного обеспечения (водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения) осуществляется от магистральных сетей инженерной инфраструктуры, от которых

запитываются внутриквартальные сети данных корпусов и которые зависят от ресурсоснабжающих организаций.

Департамент градостроительства администрации города Красноярска письмом от 15.05.2012 № 01/2070-дг информировал о том, что водоснабжение, водоотведение и электроснабжение каждого корпуса (блока) осуществляется независимо друг от друга. В каждом корпусе есть свой узел учета и установлены счетчики холодной воды. Теплоснабжение корпуса 2 и корпуса 3 осуществляется через корпус 1. Узел учета тепла для всех трех корпусов установлен в корпусе 1.

ООО «Альфа» сообщило, что водоснабжение, водоотведение и электроснабжение каждого корпуса осуществляется независимо друг от друга; в каждом корпусе есть свой узел учета и установлены счетчики холодной воды, электросчетчики; теплоснабжение корпуса 2 и корпуса 3 осуществляется через корпус 1, в котором установлен узел учета тепла для всех корпусов (исх. от 10.05.2012 № 226, от 15.06.2012 № 290).

Из писем ООО «КрасКом» от 10.05.2012 № 2863, от 18.06.2012 № 3799 следует, что водоснабжение корпусов осуществляется независимо друг от друга; каждый корпус имеет отдельный канализационный выпуск (акт обследования от 05.05.2012 приложен); обеспечение тепловой энергии, расчет потребленной энергии возможны для каждого корпуса отдельно; теплоснабжение корпуса 2 и корпуса 3 осуществляется через корпус 1, в котором установлен узел учета тепла для всех корпусов; для учета тепловой энергии, потребляемым каждым корпусом в отдельности, необходим монтаж приборов учета на узлах управления корпусов; отключение корпусов от тепловых сетей возможно в отдельности – на узлах управления корпусов (акт обследования от 10.05.2012 приложен).

ООО «УК «Сибирь» направило письмо в ООО «КрасКом» (исх. от 29.02.2012 № 57) с заявлением на оформление (согласование) акта раздела границ эксплуатационной ответственности сторон тепловых сетей, сетей водопровода и канализации многоквартирного дома № 43, корпус 2 по пр. 60 лет образования СССР.

ООО «КрасКом» письмом от 04.04.2012 № 2014 попросило у ООО «УК «Сибирь» предоставить техническую документацию (акт ввода в эксплуатацию и (или) технический паспорт <...> на дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР.

ООО «УК «Красжилсервис» техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР документы ООО «УК «Сибирь» по состоянию на 19.07.2012 не передало.

Учитывая изложенное, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к

жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (пункт 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

Таким образом, дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР является многоквартирным жилым домом.

Согласно [части 8 статьи 162](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу [части 3 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 ЖК 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

[Пункт 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11).

Из протокола № 2 от 21.11.2011 следует, что собственники помещений в многоквартирном доме № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР приняли решение о выборе иной управляющей организации – ООО «УК «Сибирь».

В соответствии с [частью 10 статьи 162](#) ЖК 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен [пунктами 24, 26](#) Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491:

- 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 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;
- 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](#) (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);
- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В связи с выбором собственниками помещений в многоквартирном доме № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР иной управляющей организации, на ООО «УК «Красжилсервис» положениями части 10 статьи 162 ЖК РФ возложена обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов ООО «УК «Сибирь».

Отказ ООО «УК «Красжилсервис» от передачи технической документации на многоквартирный дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР и иных связанных с управлением домом документов ООО «УК «Сибирь» привело к невозможности заключения последним договоров с ресурсоснабжающими организациями, приступить к фактическому управлению домом и, как следствие, осуществлению предпринимательской деятельности.

22.10.2008 ООО «УК «Красжилсервис» в группе лиц с долей более 50% на рынке услуг по управлению многоквартирными домами включено в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35% или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующего положения хозяйствующих субъектов по Красноярскому краю.

ООО «УК «Сибирь» 31.12.2009 зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1082468037673, оказывало услуги по управлению многоквартирными домами в г. Красноярске в 2010, 2011, истекшем периоде 2012 года.

ООО «УК «Красжилсервис» и ООО «УК «Сибирь» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Красноярска.

В период с 21.11.2011 по 13.07.2012 ООО «УК «Красжилсервис» осуществляло управление домом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР, ежемесячно направляло счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам указанного дома, получало на расчетный счет ООО «УК «Красжилсервис» денежные средства от собственников дома за оказанные жилищно-коммунальные услуги (письмо ООО «УК «Красжилсервис» от 13.07.2012 № 3470).

Согласно статье 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» под недобросовестной конкуренцией понимаются любые действия хозяйствующих субъектов, 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.

В соответствии с [частью 1 статьи 14](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция не допускается.

Комиссией установлено, что действия ООО «УК «Красжилсервис», связанные с отказом от передачи технической документации на многоквартирный дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР и иных связанных с управлением домом документов, направлены на получение по сравнению с ООО «УК «Сибирь» преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат части 10 статьи 162 ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и могут причинить убытки ООО «УК «Сибирь» в виде упущенной выгоды в толковании части 2 статьи 15

Гражданского кодекса РФ.

Установлено, что отказ ООО «УК «Красжилсервис» от передачи технической документации на многоквартирный дом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР и иных связанных с управлением домом документов, необходимых ООО «УК «Сибирь» для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, в связи с выбором собственниками указанного дома иной управляющей организации, образует состав нарушения ООО «УК «Красжилсервис» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По состоянию на дату принятия настоящего решения информация об изменении способа управления многоквартирным домом № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР, о выборе иной управляющей организации в Красноярское УФАС России не поступала, по представленным пояснениям протоколы решений общего собрания собственников помещений указанного дома не составлялись, таким образом, у ООО «УК «Сибирь» имеются правовые основания управлять многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 51.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае выявления обстоятельств, которые не были и не могли быть известны на момент оглашения резолютивной части решения по делу, но имеют существенное значение для правильного разрешения дела, в частности принятие собственниками помещений в многоквартирном доме № 43, корпус 2 по пр. 60 лет Образования СССР решения о выборе иной управляющей организации (не ООО «УК «Сибирь») или изменении способа управления данным домом, является основанием для пересмотра настоящего решения и (или) выданного на его основании предписания.

Доказательства, подтверждающие отсутствие у ООО «УК «Красжилсервис» возможности соблюдать требования действующего антимонопольного законодательства Российской Федерации в целях недопущения совершения правонарушения, в материалах дела отсутствуют.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, при отсутствии оснований для прекращения рассмотрения дела и в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК «Красжилсервис» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту отказа от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК «Сибирь».

2. Выдать ООО «УК «Красжилсервис» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем передачи технической документации

на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК «Сибирь».

3. Передать материалы дела № 196-14-12 о нарушении антимонопольного законодательства должностному лицу Красноярского УФАС России для рассмотрения вопроса о применении мер административного реагирования.

Председатель Комиссии
Харченко

О.П.

Члены Комиссии:
Гнедина

А.Ю.

В.В. Шушеначева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или 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.

ООО «УК «Красжилсервис»

660112, г. Красноярск,
пр. Metallургов, 22А

ПРЕДПИСАНИЕ № 196-14-12

«1» августа 2012 года

г. Красноярск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – О.П. Харченко, Врио руководителя управления – начальник аналитического отдела, члены Комиссии: А.Ю. Гнедина, начальник отдела естественных монополий, В.В. Шушеначева, государственный инспектор отдела контроля органов власти, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 01.08.2012 по делу № 196-14-12 о нарушении ООО «Управляющая компания «Красжилсервис» (660112, г. Красноярск, пр. Металлургов, 22А) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Управляющая компания «Красжилсервис» в течение 30 дней с момента получения настоящего предписания № 196-14-12 прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации – ООО «Управляющая Компания «Сибирь», а именно: передать ООО «Управляющая Компания «Сибирь» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, пр. 60 лет Образования СССР, д. 43, корпус 2, и иные связанные с управлением таким домом документы.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии
Харченко

О.П.

Члены Комиссии:
Гнедина

А.Ю.

Шушеначева

В.В.

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.

- [predpisanie_196-14-12.doc](#)
- [reshenie_196-14-12.doc](#)