

<...>

<...>

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](#)