

РЕШЕНИЕ

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 9 июня 2014г.

Решение изготовлено в полном объеме 11 июня 2014г.

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

Председатель комиссии: Председатель комиссии: «...»-«...»

Члены комиссии:

«...» – «...»;

«...» – «...»;

«...» – «...».

В присутствии:

«...» – «...» – представитель ООО СЦ «Бежица».

«...» – «...» – представитель ООО «МКС-Брянск»,

рассмотрев дело № 51 по признакам нарушения ООО «МКС-Брянск» (241013, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, д.18) части 1 статьи 14 Федерального Закона №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено в связи с поступившим заявлением ООО «СЦ «Бежица» о нарушении ООО «МКС-Брянск» требований антимонопольного законодательства, вх. № 3884 от 05.05.2014г., в части недобросовестной конкуренции со стороны ООО «МКС-Брянск».

Как следует из заявления, 16.01.2014г. общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г.Брянск, бульвар 50 лет Октября, д.11 в форме заочного голосования было принято решение о

расторжении с ООО «МКС-Брянск» договора управления вышеуказанным многоквартирным домом и выборе в качестве управляющей организации ООО «СЦ «Бежица», с которым собственниками помещений указанного дома был заключен договор управления многоквартирным жилым домом.

ООО «СЦ «Бежица» письмом от 04.03.2014г. исх.№40 представило в ООО «МКС – Брянск» копию протокола от 16.01.14г. итогов заочного голосования внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома приложением решений собственников, уведомив о прекращении договора управления и, потребовав передать ООО «СЦ «Бежица» техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным жилым домом №11 по бульвару 50 лет Октября в г.Брянске.

Письмом от 22.04.2014г. исх.№103 ООО «СЦ «Бежица» повторно затребовало у ООО «МКС-Брянск» техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом №11 по бульвару 50 лет Октября в г.Брянске документы.

До настоящего времени ООО «МКС-Брянск» техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным жилым домом №11 по бульвару 50 лет Октября в г.Брянске, не передало ООО «СЦ «Бежица», чем нарушило его права и создало препятствия в реализации его обязанностей.

Из информации и пояснений представителя ООО «МКС-Брянск» следует, что 25 декабря 2008 года протоколом общего внеочередного собрания собственников многоквартирного дома № 11 по бульвару 50 лет Октября в г. Брянске оформлено принятое на собрании решение, в соответствии с которым расторгнут договор управления с МУП «Жилкомсервис», ООО «Бежицакоммулифт» (ООО «МКС-Брянск» от 01.11.2011г.) было выбрано в качестве управляющей организации и с ним заключен договор управления. 04.03.2014г. ООО «МКС-Брянск» было получено уведомление от «...» – «...» – собственника помещения № 27 многоквартирного дома № 11 по бульвару 50 лет Октября в г. Брянске о расторжении договора управления многоквартирным домом № 11 и передаче технической документации на дом ООО «СЦ «Бежица». Аналогичное письмо поступило в ООО «МКС-Брянск» 04.03.2014г. от ООО «СЦ «Бежица».

Рассмотрев полученный пакет документов, ООО «МКС-Брянск» отказал в передаче технической документации ООО «СЦ «Бежица», объяснив свой отказ отсутствием оснований для передачи технической документации и проверкой представленных документов на их соответствие данным реестра собственников помещений в многоквартирном доме № 11 по бульвару 50 лет Октября в г. Брянске, площадям помещений собственников, принявших участие в собрании.

Заслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив представленные материалы, 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.

Директором ООО «СЦ «Бежица» были направлены письма в ООО «МКС-Брянск» на передачу технической и иной документации, связанной с управлением указанных многоквартирных домов, а именно:

- технический паспорт на дом с экспликацией и поэтажными планами;
- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома;
- акт ввода в эксплуатацию;
- кадастровую карту (плана) земельного участка;
- разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации;
- паспорт на общедомовые счетчики;
- паспорт готовности дома к отопительному периоду;
- картотеку паспортного стола (карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме № 10).

По состоянию на 9 июня 2014г. ООО «МКС-Брянск» не передало затребованные ООО «СЦ «Бежица» 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 «СЦ «Бежица» и ООО «МКС-Брянск» осуществляют деятельность на одном и том же товарном рынке в сфере управления многоквартирными домами, являются конкурентами.

В соответствии с вышеизложенным, отказ ООО «МКС-Брянск» в передаче вышеуказанных документов вновь избранной управляющей компании ООО «СЦ «Бежица» содержит нарушение части 1 статьи 14 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся 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 в действиях ООО «МКС-Брянск» нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившееся в осуществлении недобросовестной конкуренции в части не передачи технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов на многоквартирный жилой дом № 11 по бульвару 50 лет Октября в г. Брянске.

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

3. Нарушение прекратить путем:

- передачи ООО «СЦ «Бежица», технической и иной документации на многоквартирный дом № 11 по бульвару 50 Октября в г. Брянске, а именно:

- технический паспорт на дом с экспликацией и поэтажными планами;

- проектную документацию на многоквартирный дом ,в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома;

- акт ввода в эксплуатацию;

- кадастровую карту (плана) земельного участка;

- разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации;

- паспорт на общедомовые счетчики;

- паспорт готовности дома к отопительному периоду;

- картотеку паспортного стола (карточки регистрации по форме № 9 и поквартирные карточки по форме № 10).

Председатель Комиссии

«...» – «...»

Члены комиссии:

«...» – «...»

«...» – «...»

«...» – «...»

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.