

## РЕШЕНИЕ

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 25 марта 2015г.

Решение изготовлено в полном объеме 7 апреля 2015г.

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

Председатель комиссии: «...»-«...»

Члены комиссии:

«...» – «...»;

«...» – «...»;

«...» – «...»;

В присутствии:

«...» – «...»;

«...» – «...»;

«...» – «...»;

рассмотрев дело № 16 по признакам нарушения ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» (241050,, г. Брянск, ул. Грибоедова, д.19) части 1 статьи 14 Федерального Закона №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **УСТАНОВИЛА:**

Настоящее дело возбуждено в связи с поступившим заявлением ООО «УК «Славянская» о нарушении ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» требований антимонопольного законодательства, вх. № 897 от 20.02.2015г., выраженное в недобросовестной конкуренции.

Как следует из заявления, в ООО «УК «Славянская» обратились собственники квартир дома № 25 по ул. Костычева в г.Брянске, находящегося в управлении ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3», о возможности принятия на содержание и обслуживание их дома управляющей организацией ООО «УК «Славянская».

15.11.2014г. установленной законом форме, при наличии необходимого кворума и соблюдением всех требований действующего жилищного законодательства, в указанном доме собственниками было проведено общее собрание в форме очного голосования, на котором единогласно было принято решение об отказе от

дальнейшего исполнения договора по предоставлению коммунальных услуг и выполнению работ по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников с ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» и заключении договора управления домом с ООО «УК «Славянская».

Уведомление об избрании иной управляющей компании с приложением протокола и реестра собственников проведенного собрания было направлено собственниками дома и получено ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» 12.12.2014г. Аналогичные документы направлены собственниками во вновь избранную управляющую организацию – ООО «УК «Славянская», Комитет по ЖКХ Брянской городской администрации и Государственную жилищную инспекцию Брянской области.

В связи с избранием ООО «УК «Славянская» в качестве управляющей организации указанным выше домом, ООО «УК «Славянская» направило требование в адрес ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» (получено 12.12.2014г.) о передаче документации по указанному дому.

ООО «УК «Славянская» направило уведомления в адрес Комитета по ЖКХ Брянской городской администрации и Государственной жилищной инспекции Брянской области (копии прилагаются) о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома № 25 по ул. Костычева в г.Брянске, о решении об отказе от дальнейшего исполнения договора по предоставлению коммунальных услуг и выполнению работ по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников с ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» и заключения договора управления многоквартирным домом с ООО «УК «Славянская»

В соответствии с п.19 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление, передает техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ (в течение 30 дней).

Несмотря на указанные выше уведомление и заявление, полученные ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3», техническая и иная документация, связанная с управлением домами, до настоящего времени удерживается данной управляющей организацией.

Как следует из пояснений ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3», техническая и иная, необходимая для управления многоквартирным домом документация, не была передана в ООО «УК «Славянская» по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ «договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами».

Положения ст.162 ЖК РФ в изложенной редакции вступили в силу 01.09.2014г. В то время, как общее собрание собственников помещений было проведено 15.11.2014г., таким образом, ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» правомерно полагает, что ООО «УК «Славянская» не имело право заключать договора управления с собственниками дома № 25 по ул. Костычева г. Брянска 15.11.2014г., не имея лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Копия договора управления в адрес ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» от ООО «УК «Славянская» не представлена. Договоры с ресурсоснабжающими организациями коммунального комплекса не расторгнуты.

Представитель ООО «УК «Славянская» на доводы ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» пояснила следующее.

В соответствии с п.1 ст.7 Федерального закона от 21.07.2014г. № 255-ФЗ (ред. от 24.11.2014г.) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. Дополнения к ст. 161 ЖК РФ о том, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление вступают в силу также только с 01.05.2014г.

Общее собрание собственники провели в порядке, определенном ст. 45-48 ЖК РФ, при наличии необходимого кворума, никем из собственников решения, принятые на общем собрании, не оспорены.

Несмотря на неоднократные уведомления как собственников, так и ООО «УК «Славянская» - избранной собственниками управляющей компании - под разными предложениями, не основанными на нормах права, отписками и введением в заблуждение собственников ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» от передачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, уклоняется.

В рассмотрении дела представитель Государственной жилищной инспекции Брянской области (далее – ГЖИ Брянской области) пояснил следующее.

В настоящее время в инспекции на рассмотрении находится вышеуказанный материал отдела муниципального контроля Брянской городской администрации о выявленных в отношении ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» признаках административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 7.23.2 КоАП РФ (нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов).

Лицензирование является обязательным для действующих управляющих организаций с 1 мая 2015г. При этом соответственно возникает административная ответственность за оказание услуг по обслуживанию жилых домов без лицензии с 1 мая 2015г. ГЖИ по Брянской области полагает, что до 1 мая 2015г. возможно

заклучение договора управления домом без наличия лицензии.

Из информации отдела муниципального контроля Брянской городской администрации следует, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 26 декабря 2008г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», отделом муниципального контроля Брянской городской администрации проведены внеплановые документарные проверки ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3». В результате проведения проверок вынесено предписание ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» о передаче технической документации на многоквартирный дом №25 по ул. Костычева г. Брянска управляющей организации ООО «УК «Славянская» в срок до 28.03.2015г.

**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.

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.

Согласно п. 22 Постановления Правительства №416 от 15.03.2013г. организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, обязана передать документацию в течение 30 дней с момента получения уведомления – то есть до 29.01.2015г., обязанность по передаче документации ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» до настоящего времени не исполнило.

В соответствии с п.1 ст.7 Федерального закона от 21.07.2014г. № 255-ФЗ (ред. от 24.11.2014г.) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. Дополнения к ст. 161 ЖК РФ о том, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление вступают в силу также только с 01.05.2014г.

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.

ООО УК «Славянская» направляла в адрес ресурсоснабжающих организаций письма, а именно ООО «ТЭК-Энерго» БГО исх. №37 от 18.02.2015г., ГУП «Брянсккоммунэнерго» исх. №41 от 18.02.2015г., МУП «Брянскгорводоканал» исх. №39 от 18.02.2015г., с уведомлением о заключении договора управления многоквартирным домом №25 по ул. Костычева г. Брянска с ООО «УК «Славянская», а так же с просьбой заключить договор (дополнительное соглашение к существующему договор) с 01 февраля 2015г. с ООО «УК «Славянская».

Из ответа ресурсоснабжающих организаций ООО «УК «Славянская» следует, что договоры на оказание услуг по многоквартирному дому №25 по ул. Костычева г. Брянска заключены с ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3». Заявлений об исключении данного дома из условий договора от ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» не поступало.

В связи с этим вопрос о заключении договора на оказание коммунальных услуг по вышеуказанному дому приостанавливается.

По состоянию на 25 марта 2015г. ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» не передало затребованные ООО «УК «Славянская» техническую документацию и иные документы.

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 «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» и ООО «УК «Славянская» осуществляют деятельность на одном и том же товарном рынке в сфере управления многоквартирными домами, являются конкурентами.

В соответствии с вышеизложенным, отказ ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» в передаче вышеуказанных документов вновь избранной управляющей компании ООО «УК «Славянская» 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, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» 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 № 25 по ул. Костычева в г.Брянске.

2. Выдать предписание ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3» о прекращении нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Нарушение прекратить путем передачи в срок до 20 апреля 2015г. ООО Управляющая компания «Славянская» технической документации и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов на

многоквартирный жилой дом №25 по ул. Костычева в г. Брянске.

4. Передать материалы дела должностному лицу для рассмотрения вопроса об административном производстве в отношении ООО «УК «Жилкомсервис – ЖЭУ №3».

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.