

РЕШЕНИЕ

г.Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 9 апреля 2014 года

Решение изготовлено в полном объеме 22 апреля 2015 года

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии: «...»

Члены комиссии:

«...»

«...»

«...»

В присутствии:

«...» – представителя ООО «МКС-Брянск» - доверенность;

«...»– директора ООО «СЦ «Бежица» - приказ;

рассмотрев дело № 20 по признакам нарушения ООО «МКС-Брянск», 241013, г.Брянск, ул.М.Гвардии, д.18, части 1 статьи 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.06г. «О защите конкуренции»

УСТАНОВИЛА:

В Брянское УФАС России поступило обращение ООО «Сервисный центр «Бежица», из которого следует, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 132А по ул.Ново-Советская в г.Брянске проведено общее собрание по смене управляющей компании ООО «Управляющая компания «МКС - Брянск» .

Согласно протоколу от 13.12.2014г. общим собранием разрешался в т.ч. вопрос: о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления домом с ООО «Управляющая компания «МКС - Брянск»; о заключении договора управления с новой управляющей компанией.

Собственники в соответствии с решением общего собрания, проведенного в форме совместного присутствия, т.е. очного голосования и протокола от 13.12.2014г. приняли решение о расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания «МКС - Брянск» и избрали управляющую организацию – ООО «Сервисный центр «Бежица».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

В соответствии с требованиями Жилищного законодательства, а также на основании Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (пп.24,26) ООО «Сервисный центр «Бежица» было направлено письмо в ООО «Управляющая компания «МКС – Брянск», исх. от 15.12.2014г № 328; получено ООО «УК «МКС-Брянск» вх. от 16.12.2014г. № 24, на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 132А по ул.Ново-Советской в г. Брянске.

Договор управления указанным домом с собственниками заключен ООО «Сервисный центр «Бежица» 13.12.2014г.

По состоянию на 3 марта 2015г. ООО «Управляющая компания «МКС - Брянск» не передало затребованные ООО «Сервисный центр «Бежица» техническую документацию и иные документы.

Рассмотрев представленные сторонами материалы, выслушав объяснения сторон, 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.

Решением общего собрания, проведенного в форме совместного присутствия, т.е. очного голосования и протокола от 13.12.2014г., собственниками принято решение о расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания «МКС - Брянск» и избрания управляющей компании – ООО «Сервисный центр «Бежица».

Способ управления многоквартирным домом собственниками выбран посредством управления управляющей организацией.

В соответствии с требованиями Жилищного законодательства, а также на основании Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (пп.24,26) ООО «Сервисный центр «Бежица» было направлено письмо в ООО «Управляющая компания «МКС – Брянск», исх. от 15.12.2014г № 328; получено ООО «УК «МКС-Брянск» вх. от 16.12.2014г. № 24, на передачу технической и иной документации, на многоквартирный дом № 132А по ул.Ново-Советской в гор. Брянске, а именно:

- техническую документацию и иные документы, имеющиеся в распоряжении, и предусмотренные пп.24,26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

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 добросовестности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести или могут нанести вред их деловой репутации.

ООО Управляющая компания «МКС - Брянск» и ООО «Сервисный центр «Бежица» осуществляют деятельность на одном товарном рынке – рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Брянска (ОКВЭД 70.32.1).

Как следует из представленных документов ООО УК «МКС - Брянск», Приказом ООО УК «МКС - Брянск» № 36 от 24.03.2015г. многоквартирный дом № 132А, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Ново-Советская исключен из сферы обслуживания и управления ООО «УК МКС-Брянск».

В соответствии с актом приема-передачи от 25.03.2015г. ООО «УК «МКС-Брянск» в адрес ООО «СЦ «Бежица» передали следующие документы на МКД № 132А, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Ново-Советская:

- документы о правах на земельный участок (кадастровая выписка);
- технический паспорт на дом;
- поквартирные карточки учета и регистрации (РИРЦ);
- лицевые счета (РИРЦ);
- акт готовности системы отопления и тепловых сетей потребителя к эксплуатации в отопительном периоде 2014-2015г.;
- акт приема-передачи общедомовых приборов учета.

ООО «СЦ «Бежица» письмом исх. от 09.04.2015г. № 117 подтвердили информацию о передаче ООО «УК «МКС-Брянск» вышеуказанных документов на МКД № 132А, расположенный по адресу: г.Брянск, ул.Ново-Советская.

Принимая во внимание, что в период рассмотрения дела ООО УК «МКС –Брянск»

предприняло меры для обеспечения передачи имеющейся технической и иной документации в адрес ООО «СЦ «Бежица», а также учитывая информацию ООО «СЦ «Бежица» о том, что Обществу переданы ООО УК «МКС – Брянск» следующие документы: документы о правах на земельный участок (кадастровая выписка);- технический паспорт на дом; поквартирные карточки учета и регистрации (РИРЦ);- лицевые счета (РИРЦ); акт готовности системы отопления и тепловых сетей потребителя к эксплуатации в отопительном периоде 2014-2015г.; акт приема-передачи общедомовых приборов учета,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО УК «МКС – Брянск» нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с добровольным устранением ООО УК «МКС – Брянск» нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и его последствий, производство по делу № 20 в отношении ООО УК «МКС – Брянск» - прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии:

«...»

«...»

«...»

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

