

РЕШЕНИЕ

26 февраля 2015 г.

г.

Кострома

Резолютивная часть решения оглашена «17» февраля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «26» февраля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее - Костромское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

Ревельцев Олег Владимирович, руководитель Костромского УФАС России;

члены Комиссии:

Торопова Екатерина Валентиновна, заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

Дунаев Илья Владимирович, главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

в присутствии сторон – участников по делу,

рассмотрев дело №04-14/1198 по признакам нарушения Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Костромской дом» (ИНН/ОГРН 4401127160/1114401004255, адрес места нахождения юридического лица: 156012, г. Кострома, ул. Костромская, д. 73) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции) выразившееся в отказе от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом №45 по улице Ю. Смирнова города Костромы, а также направления без законных на то оснований платежных требований собственникам квартир указанного многоквартирного дома на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества,

УСТАНОВИЛА:

09.12.2013 года в Управление поступило заявление товарищества собственников жилья «Ю. Смирнова 45» (далее по тексту – заявитель), направленное в Костромское УФАС России из Государственной жилищной инспекции Костромской области в рамках статьи 8 Федерального закона от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке

рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» об отказе ЗАО «Управляющая компания «Костромской дом» (далее по тексту – ЗАО «УК «Костромской дом», ответчик) от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом по адресу: г. Кострома, ул. Ю. Смирнова, д. 45.

Из существа заявления следует, что в августе 2013 года решением общего собрания собственников жилых помещений дома №45 по улице Юрия Смирнова в г. Костроме избран способ управления жилым многоквартирным домом – товарищество собственников жилья.

25 сентября 2013 года зарегистрировано товарищество собственников жилья «Ю. Смирнова 45». В октябре 2013 года ТСЖ «Ю. Смирнова 45» в соответствии с решением общего собрания собственников жилья неоднократно направляло в управляющую организацию ЗАО «УК «Костромской дом» письменные уведомления о расторжении с ЗАО «УК «Костромской дом» договора управления многоквартирным домом №45 по улице Юрия Смирнова в г. Костроме. В письме-уведомлении от 30.10.2013 №2 Заявитель указал, что с 09 декабря 2013 года функции управления многоквартирным домом по адресу: г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, д. 45 переходят к Заявителю на основании статьи 162 ЖК РФ. ТСЖ «Ю. Смирнова 45» требовало у ЗАО «УК «Костромской дом» в срок до 09 ноября 2013 года передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы.

Как указывает Заявитель, в соответствии с пунктом 1 статьи 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Согласно пункта 2 статьи 138 ЖК РФ, товарищество собственников жилья обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ. Согласно пункта 9 статьи 162 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений раздела VI «Товарищество собственников жилья» ЖК РФ. Согласно пункта 10 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы товариществу собственников жилья.

До установленного срока, т.е. до 09.11.2013 управляющая организация ЗАО «УК «Костромской дом» не передала, чем нарушила, по мнению Заявителя, нормы действующего законодательства, а именно ч. 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом Управления от 07.03.2014 года №37 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело по признакам нарушения ЗАО «УК «Костромской дом» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, а также создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Рассмотрение дела назначено на 26.03.2014 года определением о назначении дела №04-14/1198 о нарушении антимонопольного законодательства к

рассмотрению. Указанным определением к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечено ЗАО «УК «Костромской дом», в качестве заявителя – ТСЖ «Ю. Смирнова 45». Ответчику в срок до 24 марта 2014 года необходимо представить в Костромское УФАС России следующие документы и сведения: копии уставных и учредительных документов ЗАО «УК «Костромской дом»; мотивированное правовое обоснование отказа в передаче технической документации Заявителю; любую информацию, которая имеет непосредственное отношение к рассматриваемому делу. Заявителю, в свою очередь, необходимо представить в адрес Управления копии уставных и учредительных документов ТСЖ «Ю. Смирнова 45».

Письмом от 19 марта 2014 года ТСЖ «Ю. Смирнова 45» представило необходимые документы, а именно: копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица; копия свидетельства о постановке лица на учет в налоговом органе; копия устава ТСЖ «Ю. Смирнова 45»; копия выписки из ЕГРЮЛ.

В свою очередь, ЗАО «УК «Костромской дом» представило в адрес Управления следующие документы: копию устава ЗАО «УК «Костромской дом»; договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, д. 45; свидетельство о государственной регистрации юридического лица; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; решение единственного акционера о назначении генерального директора ЗАО «УК «Костромской дом»; протокол внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, д. 45.

26 марта 2014 года состоялось заседание Комиссии Костромского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. В ходе заседания Комиссия пришла к выводу о необходимости отложить рассмотрение дела в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств. Определением об отложении дела №04-14/1198 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение дела отложено. Указанным выше определением Комиссия указывала на необходимость ЗАО «УК «Костромской дом» представить в адрес Костромского УФАС России следующие документы и сведения: сведения о размерах платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту имущества многоквартирного жилого дома, вывоз ТБО, удерживаемых управляющей компанией с разбивкой по месяцам за период с даты уведомления о создании ТСЖ «Ю. Смирнова 45»; мотивированное правовое обоснование со ссылкой на нормативно-правовые акты отказа в передаче технической документации вновь созданной ТСЖ «Ю. Смирнова 45». Заявителю необходимо представить калькуляцию расходов на содержание ТСЖ, связанных с оказанием услуг по управлению, содержанию и ремонту имущества многоквартирного жилого дома, вывоз ТБО. Рассмотрение дела отложено до 23 апреля 2014 года (исх. №940/04 от 16.04.2014).

Заседание Комиссии состоялось 23 апреля 2014 года. В рамках рассмотрения дела ТСЖ «Ю. Смирнова 45» заявил ходатайство о приобщении к материалам дела №04-08/1192 письма Прокуратуры г. Костромы о вынесении представления прокурора г. Костромы об устранении нарушений Жилищного кодекса РФ, выразившегося в отказе от передачи документации и документов, связанных с управлением домом. Представителем ответчика в рамках рассмотрения дела до сведения Комиссии доведена информация о рассмотрении Арбитражным судом

Костромской области дела №А31-2327/14 по иску ТСЖ «Ю. Смирнова 45» к ЗАО «УК «Костромской дом» о расторжении договора управления многоквартирным домом и обязанности передать техническую документацию.

Комиссия полагает, что результат судебного разбирательства по указанному делу будет иметь существенное значение для принятия Комиссией обоснованного и правильного решения по настоящему делу, в связи с чем, принято решение рассмотреть дела №04-14/1198 о нарушении антимонопольного законодательства приостановить до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Костромской области.

23 октября 2014 года в Костромское УФАС России поступило заявление, в котором представитель Заявителя указывает на вступление в законную силу решения Арбитражного суда Костромской области по делу №А31-2327/2014, в связи с чем рассмотрение дела №04-14/1198 о нарушении антимонопольного законодательства возобновляется. Определением о возобновлении рассмотрения дела 04-14/1198 (исх. №3525/04 от 05.12.2014 года) рассмотрение дела назначено на 16 декабря 2014 года.

16 декабря 2014 года состоялось заседание Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства. Явка Заявителя или его представителей на заседание Комиссии обеспечена не была. В ходе заседания Комиссией установлено, что для объективного рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства необходимо получение дополнительных доказательств для установления наличия либо отсутствия нарушения антимонопольного законодательства, с связи с чем, рассмотрение дела №04-14/1198 отложено на 26 декабря 2014 года.

В ходе заседания, состоявшегося 26 декабря 2014 года, Комиссией установлено, что для объективного рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства необходимо получение дополнительных доказательств для установления наличия либо отсутствия нарушения антимонопольного законодательства, с связи с чем, рассмотрение дела №04-14/1198 отложено на 17 февраля 2015 года, явка представителей Заявителя не обеспечена.

Очередное заседание Комиссии состоялось 17 февраля 2015 года. Представители Заявителя явку на заседание не обеспечили, указанные в определении об отложении рассмотрения дела №04-14/1198 (№3730/04 от 18.12.2014; №3877/04 от 29.12.2014 года) не представили.

Изучив представленные в материалы дела документы, а также имеющиеся в деле доказательства, Комиссия по настоящему делу пришла к следующим выводам.

Порядок выбора способа управления, а также осуществления управления многоквартирным домом управляющей организацией закреплен Жилищным кодексом РФ, а также принимаемыми в соответствии с ним иными нормативно-правовыми актами.

В силу статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников жилых помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений относится, в частности,

выбор способа управления многоквартирным домом.

На основании ч. 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, количество квартир в котором составляет более чем 16; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно частям 3 и 9 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком многоквартирном доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, д. 45 от 26 июля 2013 года принято решение о выборе способа управления указанного выше многоквартирного дома – товарищество собственников жилья, а также о расторжении договора управления с управляющей организацией ЗАО «УК «Костромской дом». Законность проведения собрания, решения собрания не оспорено в суде в установленном законом порядке, не признано недействительным в силу части 5 статьи 46 ЖК РФ, в связи с чем протоколы, а также решение собственников помещений многоквартирного дома следует считать достоверными.

Уведомлением от 08.10.2013 года, председатель ТСЖ «Ю. Смирнова 45» уведомил о расторжении договора управления многоквартирным домом, а также о необходимости передать техническую документацию на дом.

На уведомление (вх. 2306 от 14.10.2013) ЗАО «УК «Костромской дом» заявила об отсутствии оснований для передачи технической документации и расторжения договора управления многоквартирным домом, поскольку, по мнению Ответчика, представленное в адрес ЗАО «УК «Костромской дом» решение общего собрания собственников помещений дома №45 по ул. Юрия Смирнова в г. Костроме оформлено с нарушениями норм ЖК РФ.

В силу части 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу

или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Указанная обязанность в установленный срок не была исполнена.

Рассматриваемые обстоятельства дела, а именно расторжение договора управления многоквартирным домом и обязательство ЗАО «УК «Костромской дом» передать техническую документацию ТСЖ «Ю. Смирнова 45» являлись предметом рассмотрения дела №А31-2327/2014 в Арбитражном суде Костромской области. Как установлено судом, ТСЖ «Ю. Смирнова 45» направило в адрес ЗАО «УК «Костромской дом» уведомление от 08.10.2013 года о расторжении договора управления многоквартирным домом №45 по ул. Ю. Смирнова г. Костромы с 09 декабря 2013 года, одновременно в уведомлении содержалось требование о передаче технической документации и иной, связанной с управлением домом №45 по ул. Ю. Смирнова г. Костромы документации в срок до 09.11.2013 года. На вышеуказанное уведомление был получен отказ. На основании представленных доказательств, суд удовлетворил требования ТСЖ «Ю. Смирнова 45» о расторжении договора управления многоквартирным домом и обязательстве передать техническую документацию.

Вместе с тем, по мнению Комиссии, указанные действия Ответчика по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом в данном случае не может рассматриваться в качестве акта недобросовестной конкуренции.

В силу статьи 10 bis Парижской конвенции об охране промышленной собственности, участником которой является Российская Федерация, государства обязаны обеспечить защиту от недобросовестной конкуренции, под которой понимается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции.

В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции указано, что настоящий Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, иные государственные внебюджетные фонды, Центральный Банк РФ, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с подпунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции

недобросовестная конкуренция – 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 нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Запрет на недобросовестную конкуренцию установлен частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Из анализа приведенных выше норм следует, что для квалификации совершенного деяния в качестве указанного правонарушения и подтверждения его состава в действиях конкретного лица необходимо, чтобы лицо, совершившее данное деяние, обладало признаками хозяйствующего субъекта; его действия противоречили законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности; совершенные действия могли причинить убытки либо нанесли ущерб деловой репутации.

Комиссия Костромского УФАС России по настоящему делу пришла к выводу, что ТСЖ «Ю. Смирнова 45» и ЗАО «УК «Костромской дом» не являются конкурентами на рынке по управлению многоквартирными домами.

Управляющей организацией, в соответствии с положениями ЖК РФ, является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом. Так, в соответствии с пунктом 1.7 Устава закрытого акционерного общества «Управляющая компания Костромской дом», общество является коммерческой организацией и имеет своей целью объединение экономических интересов, материальных, трудовых и финансовых ресурсов его участников (акционеров) для осуществления деятельности, направленной на извлечение прибыли. Основными видами деятельности ЗАО «УК «Костромской дом» являются деятельность, связанная с управлением эксплуатацией жилого и нежилого фонда.

В силу части 1 статьи 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления

многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

На основании пункта 2 статьи 291 ГК РФ, ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

В разделе 3 Устава товарищества собственников жилья «Ю. Смирнова 45» указано, что товарищество собственников жилья некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создаваемой в соответствии с действующим законодательством и уставом товарищества.

В силу статьи 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Географическими границами рынка по управлению многоквартирными домами

являются административные границы города Костромы. Данный вывод отражен в письме ФАС России от 18 декабря 2013 года №АЦ/51348/13.

Поскольку ТСЖ «Ю. Смирнова 45» не может осуществлять функции по управлению иными многоквартирными домами, нежели те, собственниками помещений в которых созданы товарищества собственников жилья, действия данного хозяйствующего субъекта не противоречат нормам антимонопольного законодательства, не направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

На основании данных фактов, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях ЗАО «УК «Костромской дом» нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Дело 04-14/1198 прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в действиях ЗАО «УК «Костромской дом»

Председатель Комиссии

О.В. Ревельцев

Члены Комиссии:

Е.В. Торопова

И.В. Дунаев

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