

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу об административном правонарушении № АД 04-09/557

16 апреля 2015 г.

г. Кострома

Я, руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее – Костромское УФАС России) Ревельцев Олег Владимирович, рассмотрев протокол и материалы дела об административном правонарушении №АД 04-09/557, в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Костромской дом», в связи с наличием в его действиях состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

### УСТАНОВИЛА:

Поводом к возбуждению настоящего дела об административном правонарушении, в силу части 1.2 статьи 28.1 КоАП явилось решение Комиссии Костромского УФАС России (далее – Комиссия) от 20.01.2015 года по делу № 04-45/1229 о нарушении антимонопольного законодательства, в соответствии с которым признан факт нарушения ООО «Управляющая компания «Костромской дом» часть 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившихся в отказе от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом №39 микрорайона Давыдовский-2 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.

Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства явилось заявление ООО «Управляющая компания «КФК-44» о нарушении ООО «Управляющая компания «Костромской дом» (далее по тексту – ООО «УК «Костромской дом», ответчик) антимонопольного законодательства, в части отказа (уклонении) последнего от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 39 м/р-на Давыдовский -2 города Костромы, вновь выбранной управляющей организации – ООО УК «КФК – 44».

Из существа заявления следует, что согласно протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 28.11.2013 года собственниками помещений многоквартирного дома № 39 м/р-на Давыдовский – 2 города Костромы принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «УК «Костромской дом» с 01.02.2014 года и выборе в качестве управляющей компании – ООО УК «КФК – 44».

01.02.2014 года ООО УК «КФК – 44» заключены договоры управления многоквартирным домом с собственниками жилых помещений спорного

многоквартирного дома, согласно которому собственники поручают, а управляющая компания принимает на себя обязательства по управлению домом в части оказания услуг за плату по надлежащему обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Письмом от 29.11.2014 г. собственники помещений указанного дома направили в адрес ответчика уведомление о расторжении договора управления с требованием подготовить и передать техническую документацию на спорный дом в сроки, регламентированные действующим законодательством. Указанное требование было проигнорировано ООО «УК «Костромской дом».

ООО «УК «КФК – 44» письмом от 03.02.2014 г. также обратилось в адрес ООО «УК «Костромской дом» с аналогичным требованием о необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом. Письмом от 05.02.2014 г. в адрес заявителя ООО «УК «Костромской дом» сообщило об отсутствии оснований для передачи технической документации на многоквартирный жилой дом №39 м/р-на Давыдовский – 2 города Костромы.

С 01.02.2014 г. - ООО УК «КФК – 44» приступило к управлению спорным домом.

Согласно доводов заявителя, оспариваемые действия ООО «УК «Костромской дом» нарушают его права в рамках осуществления предпринимательской деятельности, связанной с управлением спорным многоквартирным домом, в частности заявитель лишен возможности надлежащим образом осуществлять эксплуатацию дома в рамках заключенных с собственниками помещений договоров управления, что может причинить убытки управляющей организации.

Установив в указанных действиях ООО «УК «Костромской дом» признаки нарушения антимонопольного законодательства, Костромским УФАС России было возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, в рамках которого установлено нижеследующее.

Представитель заявителя в рамках дела поддержал доводы, изложенные в заявлении, а также дополнениях к нему. К ранее изложенному добавил, что помимо уклонения от передачи технической документации на спорный многоквартирный дом, ответчик в отсутствие законных оснований в период с 01.02.2014 по 28.02.2014 г. выставял собственникам указанного многоквартирного дома платежные требования на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В связи с указанными неправомерными действиями ответчика заявитель понес убытки, которые компания могла бы получить при обычных условиях осуществления деятельности - исполнения договоров управления, заключенных с собственниками спорного дома. Согласно справке, представленной ООО «УК «КФК -44» (исх. №3059 от 08.12.2014 г.), сумма недополученного дохода, рассчитанного исходя из действующего тарифа компании за обслуживание и текущий ремонт и с учетом площади спорного дома составила 94 975 рублей 76 копеек.

Со своей стороны, ответчик с вменяемыми признаками нарушения не согласился по основаниям, изложенным в пояснениях по делу. Полагает, что действовал в пределах предоставленных прав, при этом не препятствовал деятельности заявителя по управлению указанным многоквартирным домом. Ссылаясь на позицию, изложенную в письме Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 г. №14313-РМ/07 «О передаче технической документации на

многоквартирный дом» считает, что реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом, и, следовательно, не влечет возникновения обязанности прежней управляющей организации по передаче указанной документации. По вопросу начисления и взимания платежей с собственников спорного дома за содержание и ремонт общего имущества собственников сообщено, что ООО «УК «Костромской дом» готово в досудебном порядке добровольно вернуть полученные с собственников денежные средств за содержание и ремонт общего имущества за спорный период в случае обращения с таковой просьбой заявителя по делу.

Заслушав мнения сторон по делу, изучив представленные в материалы дела документы, а также имеющиеся в деле доказательства, комиссия по рассматриваемому делу о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

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

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

Согласно частям 3 и 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 39 м/р-на Давыдовский – 2 города Костромы 28.11.2013 года принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «УК «Костромской дом» с 01 февраля 2014 года и выборе в качестве управляющей компании ООО УК «КФК-44», то есть фактически собственники реализовали свое право на отказ от договора, заключенного с ответчиком.

Поскольку законность проведения общего собрания собственников спорного многоквартирного дома и принятого по результатам такого собрания решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 28.11.2013 г. не было оспорено в установленном законом порядке, протоколы

следует считать достоверными.

Между ООО УК «КФК – 44» и собственниками помещений спорных многоквартирных домов были заключены договоры управления данным домом. При таких обстоятельствах комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о наличии у заявителя статуса вновь избранной управляющей организации.

29.11.2013 года уполномоченное собственниками спорного многоквартирного дома лицо вручило ответчику уведомление о принятых на общем собрании решениях.

Заявитель письмом за исх. №6/н от 03.02.2014 года направило в адрес ответчика претензионное письмо, содержащее предложение передать ООО УК «КФК – 44» в течение пяти рабочих дней с момента получения настоящего письма техническую документацию на спорный многоквартирный дом.

На уведомление собственников помещений спорного дома ответчик не отреагировал ни коим образом, на письмо заявителя дан ответ за исх. №90 от 05.02.2014 г., в соответствии с которым требования, изложенные в претензионном письме, считают неправомерными. При изложенных обстоятельствах, Комиссия антимонопольного органа по настоящему делу пришла к выводу, что ООО УК «Костромской дом» надлежащим образом уведомлено о принятии собственниками решения о расторжении договора управления спорным многоквартирным домом с 29.11.2013 г.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса 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 избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Указанная обязанность в установленный законодательством срок не была исполнена ответчиком.

Рассматриваемые обстоятельства дела, а именно отказ ООО УК «Костромской дом» от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом №39 микрорайона Давыдовский-2 города Костромы вновь избранной управляющей компании – ООО УК «КФК – 44» являлись предметом рассмотрения Арбитражным судом Костромской области дела А31-1549/2014, рассмотренного по иску заявителя. Решением Арбитражного суда Костромской области по указанному делу, оставленном в силе постановлением Второго арбитражного апелляционного суда, действия ООО «УК «Костромской дом» признаны несоответствующими требованиям жилищного законодательства.

Вместе с тем, по мнению Комиссии, указанные действия ответчика по не передаче технической документации на спорный дом в имеющем место быть случае не могут рассматриваться в качестве акта недобросовестной конкуренции, поскольку материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих наличие ущерба (несение убытков, вред деловой репутации), причиненного заявителю оспариваемыми действиями ООО «УК «Костромской дом». На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа пришла к единому мнению об отсутствии признаков нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции в

действия ответчика по факту отказа (уклонения) от передачи технической документации на спорный дом.

Однако, действия ответчика по начислению и направлению в адрес собственников квартир спорного дома в период с 01.02.2014 по 28.02.2014 гг. платежных требований на оплату жилищных услуг противоречат антимонопольному законодательству по следующим основаниям.

Частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

На основании статьи 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Таким образом, Комиссия Костромского УФАС России согласилась с доводами заявителя о том, что именно заявитель должен был производить начисление платы за жилое помещение и представлять платежные документы собственникам помещений в период с 01.02.2014 г по 28.02.2014 г. Выставление платежных документов ответчиком, и как следствие, оплата их гражданами, влечет нарушение права заявителя на получение причитающихся ему денежных средств. Данные действия ответчика недопустимы с точки зрения антимонопольного законодательства.

В силу статьи 10bis Парижской конвенции об охране промышленной собственности, государства обязаны обеспечить защиту от недобросовестной конкуренции, под которой, в частности, признается 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. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о защите 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 названного Закона указано, что настоящий Федеральный 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 Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с подпунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции недобросовестной конкуренцией являются 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 нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

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

За нарушение требований статьи 14 Закона о защите конкуренции предусмотрена административная ответственность по статье 14.33 КоАП.

В соответствии с частью 1 статьи 14.33 недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев нарушения законодательства о рекламе (ст. 14.3 КоАП) и случаев недобросовестной конкуренции, выразившейся во введении в оборот товара с незаконным использованием результатов интеллектуальной деятельности и приравненных к ним средств индивидуализации (ч. 2 ст. 14.33 КоАП), влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей.

Статьей 2.10 КоАП предусмотрено, что административной ответственности подлежит юридическое лицо за совершение правонарушений.

ООО «УК «Костромской дом» в нарушение Закона о защите конкуренции начисляло и направляло без законных на то оснований платежные требования на оплату жилищных услуг собственникам многоквартирного дома №39 м/р-на Давыдовский-2 города Костромы в период с 01.02.2014 по 28.02.2014 года.

Материалами дела установлено, что недобросовестные действия ответчика нанесли реальный ущерб ООО УК «КФК - 44», выразившийся в несении расходов, которые заявитель (при том что его право на реализацию принятого собственниками спорного дома решением нарушено), произвело для восстановления нарушенного права, а именно за период с 01.02.2014 по 28.02.2014 производило работы по обслуживанию общего имущества собственников спорного многоквартирного дома за счет собственных оборотных средств, сумма расходов при этом составила 32 012 рублей 49 копеек (копии наряд – заказов, актов выполненных работ, акты приемки работ приложены к справке исх. №3060 от 08.12.2014 г., представленной заявителем). Более того, оспариваемыми действиями ответчика заявитель понес убытки в виде упущенной выгоды в части недополучения денежных средств (доходов, прибыли) за оказанные жилищные услуги (12% от начисленной суммы за февраль, которая составляет 94 975 рублей 76 копеек) в соответствии с договором управления от 01.02.2014 г., что составило 11 397 рублей 09 копеек (расчет представлен в виде справки на предмет упущенной выгоды за исх. №3059 от 08.12.2014 г.). Таким образом причинение убытков организации - конкуренту доказано и подтверждено документально.

Описанные обстоятельства подтверждают, что действия ООО «УК «Костромской дом» направлены исключительно на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат требованиям добросовестности, разумности и справедливости, приводят к оттоку пассажиров, в том числе и на маршрутах регулярного сообщения, и, как следствие, причиняют (могут причинить) убытки хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность по перевозке пассажиров на законных основаниях, как конкурентам

Все вышеустановленные факты доказывают, что ООО «УК «Костромской дом» совершило административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 28.1 КоАП, дело об административном правонарушении считается возбужденным с момента составления протокола об административном правонарушении.

В соответствии с частью 1 статьи 25.1 КоАП лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП. Согласно части 2 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

В соответствии с частью 1 статьи 14.33 недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Согласно части 3 статьи 14.31 КоАП при назначении административного наказания за совершение административного правонарушения, предусмотренного настоящей статьей либо статьей 14.31.1, 14.31.2 или 14.33 настоящего Кодекса, в отношении юридического лица учитываются обстоятельства, отягчающие административную ответственность, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 1 статьи 4.3 настоящего Кодекса. Отягчающих обстоятельств не установлено.

Установлены следующие обстоятельства, смягчающие административную ответственность ООО «УК «Костромской дом»:

добровольное прекращение противоправного поведения лицом, совершившим административное правонарушение;  
оказание лицом, совершившим административное правонарушение, содействия органу, уполномоченному осуществлять производство по делу об административном правонарушении, в установлении обстоятельств, подлежащих установлению по делу об административном правонарушении;  
добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении лицом, совершившим административное правонарушение, предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор).

Также установлено и документально подтверждено, что на момент вынесения постановления по делу об административном правонарушении ООО «УК «Костромской дом» исполнило предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного в результате нарушения антимонопольного законодательства, размер которого составил 5532,58 рублей.

Совершение рассматриваемого правонарушения определено действиями должностного лица ООО «УК «Костромской дом», ввиду чего, предотвратить нарушение норм антимонопольного законодательства ООО «УК «Костромской дом» не имело возможности. Необходимо принять во внимание и незначительную степень общественной опасности совершенного правонарушения конкурентным отношениям, а также незначительный размер ущерба, причиненного действиями ООО «УК «Костромской дом».

В целом, с учетом наличия обстоятельств, смягчающих административную ответственность ООО «УК «Костромской дом» совершило малозначительное деяние и может быть освобождено от административной ответственности в соответствии со статьей 2.9 КоАП РФ.

Обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении, не установлено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.1, 2.9, 2.10, 4.1, 4.2, 4.3, 14.33, 23.48, 29.9 КоАП,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания



«Костромской дом» (ИНН/ОГРН 4401127160/ 1114401004255, адрес места нахождения юридического лица: 156000, г. Кострома, ул. Фестивальная, д. 1/25) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ., выразившегося в нарушении части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившихся в направлении без законных на то оснований платежных требований собственникам квартир указанного многоквартирного дома на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома №39 микрорайона Давыдовский-2 в городе Костроме.

2. Освободить ООО «УК «Костромской дом» от административной ответственности и объявить устное замечание.

Руководитель управления

О.В. Ревельцев