ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу № 2/4-2014

об административном правонарушении

27 марта 2014 года г. Биробиджан

Заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области *<ФИО>*, рассмотрев протокол об административном правонарушении от 13 марта 2014 года и материалы дела № 2/4-2014 об административном правонарушении, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» (ИНН …, юридический адрес: *адрес*),

УСТАНОВИЛА:

13 марта 2014 года заместителем руководителя – начальником отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России в отношении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» составлен протокол об административном правонарушении.

В протоколе указано следующее.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области 28 января 2014 года поступило заявление от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БИРГРАД» (*адрес*) о признаках нарушения Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») со стороны Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» (*адрес*) (далее - ООО УК «Рембытстройсервис»).

В результате проведенного правового анализа представленных документов и информации установлено следующее.

ООО «УК «БИРГРАД» зарегистрировано в ЕГРЮЛ 23 мая 2012 года, виды экономической деятельности – «Управление эксплуатацией жилого фонда» (ОКВЭД 70.32.1), «Управление эксплуатацией нежилого фонда» (ОКВЭД 70.32.2).

Согласно протоколу общего внеочередного собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: *(адрес)* от 26.12.2013 № 1 и Решению общего внеочередного собрания в форме

заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: *(адрес)* от 26.12.2013 принято решение о передаче управления многоквартирным домом от ООО УК «Рембытстройсервис» к ООО «УК «БИРГРАД».

В адрес ООО УК «Рембытстройсервис» от ООО «УК «БИРГРАД» 26 декабря 2013 года направлено письмо исх. № 321 с просьбой о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением данного дома документов, с приложением копий Протокола № 1 и Решения от 26.12.2013г. (поступило в ООО УК «Рембытстройсервис» 27.12.2013г). Письменного ответа от ООО УК «Рембытстройсервис» не последовало, в устной форме сообщено, что документы передавать не будут.

Протокол № 1 и Решение собрания собственников от 26 декабря 2013 года обжалованы ООО УК «Рембытстройсервис» в Биробиджанский районный суд 12 марта 2014 года.

ООО УК «Рембытстройсервис» зарегистрировано в ЕГРЮЛ 16 марта 2007 года, вид экономической деятельности – «Управление недвижимым имуществом» (ОКВЭД 70.32).

ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» - хозяйствующие субъекты, предметом деятельности которых являются услуги по управлению многоквартирными домами. ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» являются коммерческими организациями, осуществляющими деятельность, приносящую им доход, и работают на одном товарном рынке – рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Биробиджана ЕАО. Следовательно, ООО УК «Рембытстройсервис» и ООО «УК «БИРГРАД» выступают на рынке управления многоквартирными домами как конкуренты, эффективно ограничивая своими самостоятельными действиями возможность каждого из них односторонне воздействовать на общие условия предоставления услуг на соответствующем товарном рынке.

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Таким образом, выбор новой управляющей организации, а соответственно, наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

В силу пункта 3 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Из пункта 9 статьи 161 ЖК РФ следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Возможность одностороннего отказа от исполнения договора на управление многоквартирным домом допускается законом (пунктом 3 статьи 161, пунктами 8.1, 8.2 статьи 162 ЖК РФ). Следовательно, договор на управление считается расторгнутым в одностороннем порядке при условии проведения в установленном порядке общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 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 вновь выбранной управляющей организации.

Перечень подлежащей передаче технической и иной документации на многоквартирный дом установлен в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пункте 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Устанавливая обязанность управляющей организации передать техническую документацию вновь избранной управляющей организации, законодатель указывает на то, что такая передача должна состояться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. То есть, фактически передача документации происходит еще в период действия прежнего договора, когда договор с вновь выбранной управляющей организацией не заключен. Обязанность по передаче документации возникает с момента избрания организации в качестве управляющей, при этом иных требований к возможности такой передачи закон не предъявляет.

Таким образом, с момента получения уведомления о выборе новой управляющей организации (27 декабря 2013 года) ООО УК «Рембытстройсервис» необходимо было начать процедуру передачи технической документации и иных, связанных с управлением дома по адресу: *(адрес)* документов ООО «УК «БИРГРАД».

Но письменный ответ на уведомление не поступил, в устной форме ООО «УК «БИРГРАД» отказано в передаче документов. По состоянию на 28 января 2014 года (дата обращения ООО «УК «БИРГРАД» в антимонопольный орган) документация не передана.

Частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается 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.

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 (пункт 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО УК «Рембытстройсервис» выразилась в отказе от передачи ООО «УК «БИРГРАД» технической документации на многоквартирный дом по адресу: *(адрес)* и иных, связанных с управлением данным домом документов. Эти действия ООО УК «Рембытстройсервис» создали ООО «УК «БИРГРАД» препятствия в осуществлении управления домом *(адрес)*, в частности, ООО «УК «БИРГРАД» не имело возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками жилых помещений и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках договора управления.

Приказом Еврейского УФАС России от 14.02.2014 № 14 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства № 1/04-2014 в отношении ООО УК «Рембытстройсервис».

26 февраля 2014 года Еврейским УФАС России вынесено решение о признании ООО УК «Рембытстройсервис» нарушившим требования части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» - недобросовестная конкуренция на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами, выразившаяся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом по адресу: *(адрес)* и иных, связанных с управлением данным домом документов, вновь выбранной собственниками дома управляющей организации – ООО «УК «БИРГРАД», и выдано предписание об устранении недобросовестной конкуренции.

На основании части 1 статьи 37 ФЗ «О защите конкуренции» за нарушение антимонопольного законодательства коммерческие организации несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) 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.

При таких обстоятельствах, в действиях ООО УК «Рембытстройсервис» усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ – недобросовестная

конкуренция, выразившаяся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом по адресу: *(адрес)* и иных, связанных с управлением данным домом документов, вновь выбранной собственниками дома управляющей организации.

На подписание протокола присутствовал представитель ООО УК «Рембытстройсервис» *<ФИО>* (доверенность от ….).

Копия протокола вручена представителю общества и направлена Еврейским УФАС России в ООО УК «Рембытстройсервис» (получена 13 марта 2014 года).

На рассмотрении дела 27 марта 2014 года присутствовал представитель ООО УК «Рембытстройсервис *<ФИО>* (доверенность от ….). Пояснила, что Протокол № 1 и Решение собрания собственников от 26 декабря 2013 года обжалованы ООО УК «Рембытстройсервис» в Биробиджанский районный суд. Решение и предписание Еврейского УФАС России от 26 февраля 2014 года обжалованы обществом в Арбитражный суд Еврейской автономной области.

Исследовав протокол, материалы дела, доводы представителя ООО УК «Рембытстройсервис» пришла к следующему.

В соответствии с частью 5 статьи 39 ФЗ «О защите конкуренции», если в ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган выявит обстоятельства, свидетельствующие о наличии административного правонарушения, антимонопольный орган возбуждает дело об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с полномочиями, установленными пунктом 5 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган привлекает к ответственности за нарушение антимонопольного законодательства коммерческие организации и некоммерческие организации, их должностных лиц, должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностных лиц государственных внебюджетных фондов, физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, в случаях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2 статьи 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении явилось вступление в силу решения Комиссии Еврейского УФАС России от 26 февраля 2014 года, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В ходе рассмотрения материалов дела об административном правонарушении, всестороннем и полном исследовании всех обстоятельств дела,

установлены событие и состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 14.33 КоАП РФ.

Частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за совершение хозяйствующим субъектом действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 КоАП РФ и частью 2 настоящей статьи.

Все обстоятельства, свидетельствующие о совершении ООО УК «Рембытстройсервис» действий, нарушающих часть 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», установлены при рассмотрении дела № 1/04-2014 о нарушении антимонопольного законодательства.

Место совершения административного правонарушения: Еврейская автономная область, г. Биробиджан.

Время совершения административного правонарушения: с 27 декабря 2013 года.

При рассмотрении дела об административном правонарушении установлена вина ООО УК «Рембытстройсервис» - совершение действий, признаваемых недобросовестной конкуренцией, выразившихся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом по адресу: *(адрес)* и иных, связанных с управлением данным домом документов, вновь выбранной собственниками дома управляющей организации – ООО «УК «БИРГРАД».

Доказательством нарушения является жалоба ООО «УК «БИРГРАД», являющегося конкурентом ООО УК «Рембытстройсервис».

В соответствии с частью 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Установленные в решении Еврейского УФАС России от 26 февраля 2014 года обстоятельства свидетельствуют о том, что действия ООО УК «Рембытстройсервис» по отказу от передачи ООО «УК «БИРГРАД» технической документации на многоквартирный дом по адресу: *(адрес)* и иных, связанных с управлением данным домом документов создают ООО «УК «БИРГРАД» препятствия в осуществлении управления домом, в частности, ООО «УК «БИРГРАД» не имеет возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками жилых помещений и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках договора управления, что является нарушением части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Исходя из вышеизложенного, установлено, что ООО УК «Рембытстройсервис» могло обеспечить передачу технической документации и иных документов на многоквартирный дом в установленные законом сроки, но не предприняло мер по соблюдению требований антимонопольного законодательства.

Действия общества направлены на получение преимуществ перед хозяйствующими субъектами – конкурентами. Данные действия являются недобросовестной конкуренцией, согласно статье 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Действия ООО УК «Рембытстройсервис» квалифицируются по части 1 статьи 14.33 КоАП РФ - недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 КоАП РФ, и частью 2 настоящей статьи.

Обстоятельств смягчающих и отягчающих административную ответственность не установлено.

При назначении административного наказания учитываются характер совершенного административного правонарушения, отсутствие смягчающих и отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Санкцией части 1 статьи 14.33 КоАП РФ установлено наказание в виде административного штрафа на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 14.33, 23.48, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Рембытстройсервис» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Согласно части 1 статьи 32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Суммы штрафов, уплаченных за нарушения антимонопольного законодательства,

зачисляются:

в федеральный бюджет:

получатель: УФК по Еврейской автономной области (Еврейское УФАС России),

ИНН 7901532980,

КПП 790101001,

код 161 1 16 02010 01 6000 140,

ОКТМО 99701000001

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Еврейской автономной области

БИК 049923001

Лицевой счет 03781872950

Расчетный счет 40101810700000011023

В трехдневный срок со дня уплаты штрафа ООО УК «Рембытстройсервис» необходимо представить в Еврейское УФАС России надлежащим образом заверенную копию платежного документа.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении шестидесяти дней со срока, указанного в части 1 ст. 32.2 КоАП РФ, должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Кроме того, должностное лицо, вынесшее постановление, принимает решение о привлечении лица, не уплатившего административный штраф, к административной ответственности в соответствии с частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 30.1 и частью 1 статьи 30.3 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в арбитражный суд в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель руководителя –

начальник отдела антимонопольного

контроля и

рекламы

<ФИО>

Копию настоящего постановления получил

"___" _____ 2014г.

_____ _____

(подпись) (инициалы и фамилия представителя нарушителя)