

РЕШЕНИЕ

12 января 2015 г.

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена «26» декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» января 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 №04-45/1229 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 №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,

УСТАНОВИЛА:

06.03.2014 года в Управление с заявлением обратилось ООО Управляющая компания «КФК - 44» (далее по тексту – ЗАО УК «КФК-44», заявитель) о нарушении ЗАО «Управляющая компания «Костромской дом» (далее по тексту – ЗАО «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 ЗАО «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 ЗАО «УК «Костромской дом».

ООО «УК «КФК – 44» письмом от 03.02.2014 г. также обратилось в адрес ЗАО «УК «Костромской дом» с аналогичным требованием о необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом. Письмом от 05.02.2014 г. в адрес заявителя ЗАО «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 ЗАО «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 ЗАО «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. выставлял 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 ЗАО «УК «Костромской дом» готово в досудебном порядке добровольно возратить 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 настоящему делу 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 ЗАО «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. №б/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 ЗАО 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 выбранной 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 ЗАО 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 ЗАО «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 ЗАО «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 действиях 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 соглашается 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 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 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 в части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Из приведенных 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 признаком хозяйствующего субъекта; его действия противоречили законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности; совершенные действия могли причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации.

Комиссией антимонопольного органа по настоящему делу установлено, что ЗАО УК «Костромской дом» и ООО УК «КФК – 44» осуществляют деятельность на одном товарном рынке - рынке по управлению многоквартирными домами и эксплуатации жилищного фонда города Костромы, то есть являются конкурирующими хозяйствующими субъектами. Таким образом, действия ответчика по начислению платы за жилищные услуги и направлению в период с 01.02.2014 по 28.02.2014 гг. без законных на то оснований платежных требований на оплату жилищных услуг собственникам квартир указанного многоквартирного дома противоречат антимонопольному законодательству, нарушают нормы гражданского и жилищного законодательства, не соответствуют обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, причинили убытки ООО УК «КФК -44» путем снижения объемов получаемых платежей, создали препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности.

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 решении 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.

ЗАО «УК «Костромской дом» не представило ни одного доказательства того, какие им принимались действия по недопущению начисления платы собственникам спорного многоквартирного дома в период с 01.02.2014 по 28.02.2014 включительно. Материалы дела не содержат каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что у ЗАО «УК «Костромской дом» отсутствовала возможность для соблюдения норм антимонопольного законодательства. Не содержат материалы дела и доказательств, свидетельствующих о том, что ответчиком были приняты все зависящие от него меры для соблюдения указанных норм.

При таких обстоятельствах Комиссия антимонопольного органа по настоящему делу пришла к итоговому заключению о нарушении ЗАО УК «Костромской дом» положений части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в совершении акта недобросовестной конкуренции в отношении ООО УК «КФК – 44».

Ссылка ответчика на письмо Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 г. №14313-РМ/07 «О передаче технической документации на многоквартирный дом» отклоняется комиссией, поскольку данный документ не

является нормативным правовым актом. Процедура и порядок передачи технической документации от одной управляющей компании к другой определены действующим законодательством, а именно положениями Жилищного кодекса РФ.

По правилам части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Материалами дела подтверждено, что ответчиком за период с 01.02.2014 по 28.02.2014 незаконно получена сумма вознаграждения за услуги управляющей компании, оказанной собственникам спорного дома, которая составила 5532,58 рублей, что подтверждается справкой, представленной ЗАО «УК «Костромской дом» (исх. №835 от 23.12.2014 г.). В виду того, что указанная сумма была получена ответчиком в результате нарушения антимонопольного законодательства, в данной части Комиссия констатировала необходимость выдачи ответчику предписания.

Согласно части 3 статьи 51 Закона о защите конкуренции доход, полученный в результате нарушения антимонопольного законодательства, в том числе в результате недобросовестной конкуренции, подлежит взысканию в федеральный бюджет.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ЗАО «УК «Костромской дом», выразившиеся в начислении и направлении без законных на то оснований платежных требований 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 гг. нарушающими часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

Выдать ООО «УК «Костромской Дом» предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного в результате нарушения антимонопольного законодательства.

Передать материалы дела №04-45/1229 должностному лицу Костромского УФАС России, уполномоченному в соответствии со статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях рассматривать дела об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в связи с выявленным нарушением антимонопольного законодательства.

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.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.