

РЕШЕНИЕ

15 апреля 2015 г.

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена «15» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» апреля 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:

Дунаев Илья Владимирович – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России;

Белокуров Роман Андреевич – специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России,

в присутствии сторон – участников по делу,

рассмотрев дело №04-08/1192 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кострома» (ИНН/ОГРН 4401100835 / 1094401003223, адрес места нахождения юридического лица: 156005, г. Кострома, ул. Никитская, д. 15) 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 №14 по улице Голубкова 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:

В Костромское УФАС России 09.12.2014 года поступило заявление Семенцова о нарушении антимонопольного законодательства со стороны ООО «УК «Кострома», выразившемся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

Из заявления следует, что решением общего собрания собственников помещений от 06.08.2013 года в многоквартирном доме №14 по улице Голубкова в г. Костроме принято решение расторгнуть договор управления с прежней управляющей

организацией и заключить договор с вновь выбранной управляющей организацией – ООО «УК «Юбилейный 2007».

В адрес прежней управляющей организации – ООО «УК «Кострома» было направлено соответствующее уведомление с приложением подтверждающих документов. ООО «УК «Кострома» от передачи технической документации на дом уклонилось, продолжало выставлять платежные документы и получать платежи за коммунальные услуги от жильцов дома.

10.12.2013 года ООО «УК «Юбилейный 2007» представило в Костромское УФАС России заявление о нарушении антимонопольного законодательства со стороны ООО «УК «Кострома», из которого следует, что действия (бездействия) управляющей организации по удержанию технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, выставлению платежных документов и сбору денежных средств, непринятию мер по внесению изменений в договоры ресурсоснабжения с поставщиками коммунальных ресурсов, направлены на получение ООО «УК «Кострома» преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, являются незаконными и причиняют убытки ООО «УК «Юбилейный 2007».

Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области от 21.02.2014 года №20 возбуждено дело по признакам нарушения ООО «УК «Кострома» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела. Определением о назначении дела №04-08/1192 рассмотрение дела назначено к рассмотрению на 26 марта 2014 года, запрошены необходимые документы. В назначенное время заседание комиссии состоялось. На заседании было принято решение об отложении рассмотрения дела ввиду необходимости представления дополнительных доказательств по делу. В последствии рассмотрение дела было приостановлено ввиду принятия к производству Арбитражным судом Костромской области дела №А31-2327/14 по иску ТСЖ «Ю. Смирнова 45» к ЗАО «УК «Костромской дом». Комиссия полагает, что результат судебного разбирательства по указанному судебному делу будет иметь существенное значение для принятия комиссией обоснованного и правильного решения по настоящему делу о нарушении антимонопольного законодательства.

Кроме того, в Димитровском районном суде города Костромы рассматривалось дело №2-223/2014 по иску Шарабьевой Н.М. о признании недействительным оформленного протоколом №3 от 06.08.2013 года решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Кострома, ул. Голубкова, дом 14А. Суд первой инстанции отказал в признании недействительным оспариваемого решения собрания собственников жилых помещений. В апелляционном определении от 15 октября 2014 года суд также отказал в удовлетворении требований апелляционной жалобы.

Кроме того, суд апелляционной инстанции установил, что с 01.10.2011 по 01.09.2013 многоквартирный дом №14 по улице Голубкова в г. Костроме находился в управлении ООО «УК «Кострома», а с 01.09.2013 по настоящее время дом находится в управлении ООО «УК «Юбилейный 2007». Выводы, изложенные в указанном определении, комиссия считает основополагающими при вынесении решения.

18.12.2014 года определением рассмотрение дела №04-08/1192 возобновлено.

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.

Внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 14 по улице Голубкова города Костромы 06.08.2013 года принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «УК «Кострома» и выборе в качестве управляющей компании ООО «УК» Юбилейный 2007», то есть фактически собственники реализовали свое право на отказ от договора, заключенного с ответчиком.

Поскольку законность проведения внеочередного общего собрания собственников спорного многоквартирного дома и принятого по результатам такого собрания решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 06.08.2013 г. установлена Димитровским районным судом г. Костромы, протоколы следует считать достоверными.

Между ООО «УК «Юбилейный 2007» 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.

Таким образом, как установил суд апелляционной инстанции, дом №14А по ул. Голубкова в г. Костроме находился в управлении ООО «УК «Юбилейный 2007» с 01.09.2013 года.

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.

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 «Кострома». 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 01.09.2013 по 31.12.2013 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 01.09.2014 г по 31.12.2013 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 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.

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 добросовестности, 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 ООО «УК «Кострома» и ООО «УК «Юбилейный 2007» 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 01.09.2013 по 31.12.2014 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 добросовестности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, причинили убытки ООО «УК «Юбилейный 2007» путем снижения объемов получаемых платежей, создали препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности.

Материалами, имеющимися в деле, установлено, что ООО «УК Октябрьский» оказывало услуги по вывозу ТБО, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, а также иные услуги, связанные с управлением многоквартирного дома, за что получало вознаграждение, не имея на то законных оснований. Данный факт подтверждается платежными поручениями в адрес ООО «УК Октябрьский». Таким образом, комиссия пришла к выводу о доказанности наличия упущенной выгоды, образовавшейся в результате действий ООО «УК Октябрьский».

Указанными выше материалами также подтверждается наличие дохода, полученного ООО «УК Октябрьский» в результате нарушения антимонопольного законодательства. Резюмируя вышесказанное, комиссия пришла к выводу о доказанности наличия дохода, полученного в результате нарушения норм антимонопольного законодательства. Получение данного дохода нанесло материальный ущерб заявителю, что подтверждается документами, имеющимися в деле.

ООО «УК «Кострома» не представило ни одного доказательства того, какие им принимались действия по недопущению начисления платы собственникам спорного многоквартирного дома в период с 01.09.2013 по 31.12.2014 включительно. Материалы дела не содержат каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что у ООО «УК «Кострома» 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 ООО УК «Костромской» положений части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в

совершении акта недобросовестной конкуренции в отношении ООО «УК «Юбилейный 2007».

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. Предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного от таких действий (бездействия) решено не выдавать, поскольку достоверно установить размер дохода, полученного в результате совершения указанных выше действий, не удалось.

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 ООО «УК «Кострома», выразившиеся в начислении и направлении без законных на то оснований платежных требований на оплату жилищных услуг собственникам многоквартирного дома №14 по улице Голубкова города Костромы в период с 01.09.2013 по 31.12.2013 гг. нарушающими часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

Выдать ООО «УК «Кострома» не выдавать ввиду невозможности достоверно установить размер незаконно полученного дохода.

Передать материалы дела №04-08/1192 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:

И.В. Дунаев

Р.А. Белокуров

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

