

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «28» января 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено «11» февраля 2016 г.г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: И.В. Волохина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: Е.А. Скоп – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

В.Ю. Строгин – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

М.О. Хрипченко – специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 06-01-26-14-15 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «КапиталСервис» (ИНН 5406353359, ОГРН 1065406146244 от 11.05.2006 г., юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Депутатская, д. 48), ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в совершении Обществом действий по незаконному удержанию технической документации на многоквартирный жилой дом № 31 по ул. Аникина, г. Новосибирска,

в присутствии представителей:

заявителя - Товарищества собственников жилья «Согласие» (далее – ТСЖ «Согласие») – председателя «...» (доверенность от 23.08.2015 г.),

ответчика - ООО «Капитал Сервис» - представителя ООО «КапиталСервис» «...» (доверенность б/н от 30.09.2014 г.),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Новосибирского УФАС России 13.08.2014 г. поступило заявление (вх. № 8743) ТСЖ «Согласие» о нарушении антимонопольного законодательства со стороны ООО «Капитал Сервис».

По фактам изложенным в обращении Новосибирским УФАПС России возбуждено настоящее дело, при рассмотрении которого Комиссией Новосибирского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п.7 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», конкуренция - 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.

Согласно п. 5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», хозяйствующий субъект – индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей

ДОХОД.

П. 4 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Согласно заявлению, общим внеочередным собранием в форме заочного голосования собственников жилья в многоквартирном доме № 31 по ул. Аникина, проведенным с 20.04.2014г. по 30.04.2014 г., было принято решение о расторжении договора управления с УК ООО «Капитал Сервис» и создании товарищества собственников жилья.

Указанное решение в законном порядке не обжаловано.

Как указывает заявитель, исполнительный директор УК ООО «Капитал Сервис» Мельник Л.И. лично получила уведомление о данных действиях и выписку из протокола общего собрания 14.05.2014 г.

На основании указанного решения 26.05.2014 г. ИФНС по Кировскому району г. Новосибирска произвела регистрацию ТСЖ «Согласие», о чем 29.05.14 г. были уведомлены государственная жилищная инспекция и управляющая компания ООО «Капитал Сервис». Уведомление принято исполнительным директором Общества Мельник Л.И.

ТСЖ в письменном виде неоднократно уведомляла ООО «Капитал Сервис» о необходимости передачи технической и иной документации, и оформлении акта приема-передачи общего имущества собственников многоквартирного дома.

Как указывалось в обращении, 29.05.14 г. исполнительный директор ООО «Капитал Сервис» Мельник Л.И. приняла письменное уведомление, в котором изложены требования ТСЖ «Согласие» о передаче правлению ТСЖ технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением данным домом до 01.07.14 г.

31.7.14 г. (вх. № 44) секретарем ООО «Капитал Сервис» повторно приняты письменные требования ТСЖ о передаче технической и иной документации на многоквартирный дом и оформления акта приема передачи общего имущества до 08.08.14 г.

По мнению заявителя, недобросовестными действиями Васильева Р.В. и ООО «Капитал Сервис» нарушает права и законные интересы собственников жилья, вынуждая принимать и оплачивать услуги ООО «Капитал Сервис» (собственникам жилья выставляются счета на оплату услуг ООО «Капитал Сервис») и препятствует осуществлению деятельности ТСЖ «Согласие», которое вследствие удержания технической и иной документации и непередачи общего имущества собственников жилья, не может приступить к исполнению обязанностей. Уклонение УК от передачи ТСЖ документации на многоквартирный дом и общего имущества собственников посредством подписания акта приема-передачи причиняет убытки в виде

упущенной выгоды ТСЖ, которое на законном основании получило право на управление многоквартирным домом.

Также заявителем, по запросу антимонопольного органа были представлены дополнительные пояснения (вх. № 10567 от 29.09.2014 г.), согласно которым 09 июля 2014 года на основании решения правления ТСЖ «Согласие» от 03.06.2014 г. было направлено исковое заявление в Арбитражный Суд Новосибирской области. Заседание Арбитражного суда состоялись 25.08.2014г., 03.09.2014г., 10.09.2014г.

В ходе судебного разбирательства представители ООО «Капитал Сервис», ссылаясь на свою обеспокоенность благополучием жителей и на свои сомнения в правомочности собрания собственников МКД, на котором принято решение о создании ТСЖ, истребовали копии документов, относящихся к данному собранию, и предоставили суду информацию о голосовании, не соответствующую действительности. Одновременно с этим был направлен иск в отношении ТСЖ «Согласие» от собственника нежилых подвальных помещений в доме № 31 по ул. Аникина г. Новосибирска ООО «КСТ», неразрывно связанного с ООО «Капитал Сервис» хозяйственной деятельностью, в Кировский районный суд о признании решения собрания собственников недействительным. С учетом указанных действий ответчика, а также с учетом очередного отпуска судьи судебное разбирательство было отложено до 12.11.2014г.

Кроме того, заявитель обратился в Государственную жилищную инспекцию с жалобой на неправомерные действия ООО «Капитал Сервис», 27.08.2014г. ГЖИ было принято Постановление по делу об административном правонарушении № 897-14, которым на ООО «Капитал Сервис» было наложен административный штраф в размере 150 000 рублей.

В Постановлении ГЖИ указано, что факт оспаривания собственником помещения в МКД решения, принятого общим собранием о выборе способа управления и создании ТСЖ «Согласие», не может являться основанием для отказа либо приостановления срока передачи технической документации созданному ТСЖ, поскольку такое право действующим законодательством не предусмотрено.

Как указывает заявитель, ТСЖ «Согласие» было образовано решением общего собрания собственников многоквартирного дома, на основании этого решения и представленных документов, в том числе протокола, подписанного всеми собственниками, голосовавшими за такое решение, ТСЖ зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 16 по Новосибирской области. Собранием членов ТСЖ «Согласие», проведенным 30.06.2014г., утверждены тарифы на содержание и обслуживание жилья, смета доходов и расходов, штатное расписание и план работ на 2 полугодие 2014г. По состоянию на 03.09.2014г. в ТСЖ «Согласие» вступили собственники 102 квартир из общего числа 168 квартир в доме № 31 по ул. Аникина г. Новосибирска.

Проделана работа Правления ТСЖ: заключены договора с объединенной расчетной системой, с отделом пособий и социальных выплат, договор на вывоз и утилизацию бытовых отходов, договор на обслуживание лифтов, договор на бухгалтерское обслуживание. Составлено и утверждено штатное расписание, принят технический персонал, с 01.09.2014г. согласно решению правления, технический персонал приступил к работе. Заявки собственников на техническое обслуживание принимаются по телефону диспетчерской службы и отражаются на

сайте ТСЖ <https://sites.google.com/site/tsganikina31>, выполнение контролирует главный инженер.

Ресурсоснабжающие организации уклоняются от заключения договора с ТСЖ, ссылаясь на то, что у них не расторгнут договор с УК ООО «Капитал Сервис» и требуя, кроме постановления ГЖИ, в качестве подтверждения полномочий ТСЖ, решения судебных органов. Для заключения договора с СИБЭКО необходимо представить комплект технической документации, которая не передана управляющей компанией.

Оплата услуг ТСЖ производится собственниками на основании утвержденных тарифов на содержание и обслуживание многоквартирного дома, которые, в свою очередь, рассчитаны исходя из стоимости услуг обслуживающих организаций, утвержденного фонда оплаты труда согласно штатному расписанию и утвержденного плана работ на 2 полугодие 2014 года. Оплата производится на расчетный счет ТСЖ.

На запрос Новосибирского УФАС России (исх. № 06-9752 от 16.09.2014 г.) ООО «Капитал Сервис» представлены документы и пояснения (вх. № 10924 от 8.10.2014 г.), в которых указывалось следующее.

ООО «Капитал Сервис» не уведомлено о прекращении полномочий, не получены документы, подтверждающие прекращение полномочий ООО «Капитал Сервис» как управляющей компании в порядке, установленном действующим законодательством.

По заявлению ТСЖ «Согласие» в Арбитражном суде Новосибирской области к ООО «Капитал Сервис» инициировано возбуждение арбитражного дела по рассмотрению требования ТСЖ «Согласие» об истребовании документации (А45-13792/2014), решение по которому по состоянию на ноябрь 2014 г. не принято.

Таким образом, Общество считает, что именно наличие между ООО «Капитал Сервис» и ТСЖ «Согласие» спора о праве, который разрешается в судебном порядке, а не отношения оказания услуг на товарном рынке, послужило поводом ТСЖ «Согласие» для обращения в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области, поскольку вопрос об оплате коммунальных услуг зависит от результата судебного разбирательства, о чем имеется указание в письме Управления муниципальной жилищной инспекции от 16.09.2014г.

Также Общество полагает, что в данном случае только судом может быть разрешен по существу возникший спор и только судом могут быть сделаны выводы о правомерности либо неправомерности действий как ООО «Капитал Сервис», так и ТСЖ «Согласие».

По факту соблюдения порядка передачи многоквартирного дома, № 31 по улице Аникина г.Новосибирска в управление ТСЖ «Согласие» Общество указало, что законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья.

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)

предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

При смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится. Данная позиция отражена в Письме Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14316-PM/07 "О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления".

Согласно ч. 1 ст. 39 ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания.

Таким образом, Общество считает, что ТСЖ «Согласие» не может быть признано конкурентом ООО «Капитал Сервис», а также указала на отсутствие полномочий у антимонопольного органа для рассмотрения данного дела.

Как установлено ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с ч. 3 ст. 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.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

В силу ч. 10 ст. 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.

Таким образом, Общество полагает, что ТСЖ «Согласие» и ООО «Капитал Сервис» не являются конкурентами на общем товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами. Управление товариществом собственников жилья и управление управляющей организацией являются различными способами управления многоквартирным домом.

Товарищество собственников жилья не оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, так как в соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья - это объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

По мнению Общества, в данном случае ООО «Капитал Сервис» вменяется наличие фактов недобросовестной конкуренции, что не может выражаться в том, что ООО «Капитал Сервис» не передан на текущую дату многоквартирный дом, передача которого не осуществляется.

Между тем, в соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, деятельность по управлению многоквартирным домом (ТСЖ) коммунальной услугой не является.

Отношения между товариществом собственников жилья и управляющей организацией по передаче технической документации не являются отношениями на товарном рынке (не связаны с обращением товаров), неисполнение (ненадлежащее исполнение) управляющей организацией предусмотренной ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанности по передаче технической документации не является нарушением антимонопольного законодательства, контроль за соблюдением которого, возложен на антимонопольный орган.

Таким образом, на основании вышеизложенного ООО «Капитал Сервис» считает, что его действия не направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, и не противоречат антимонопольному законодательству Российской Федерации, и иные действия, которые запрещены в соответствии с ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

В связи с подачей ООО «Капитал Сервис» заявления в Арбитражный суд Новосибирской области 13 ноября 2014 г. рассмотрение обращения ТСЖ «Согласие» антимонопольным органом было приостановлено до момента разрешения спора судебным органом, о чем ТСЖ было уведомлено в письменном виде (исх. № 06-11967).

02.04.2015 г. в адрес антимонопольного органа поступило обращение ТСЖ «Согласие» (вх. № 3013), в котором указывалось, что Постановлением седьмого Арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 г. решение Арбитражного суда

Новосибирской области от 26.12.2014г. по делу № А45-13792/2014 об обязанности ООО «Капитал Сервис» передать ТСЖ «Согласие» управление многоквартирным жилым домом по ул. Аникина 31 путем подписания акта приема-передачи, а также о передаче управленческой и технической документации на многоквартирный дом, оставлено без изменения, а апелляционную жалобу ООО «Капитал Сервис» без удовлетворения.

Однако до 01.03.2015г. ООО «Капитал Сервис», не передавая техническую и иную документацию на дом, ограничивая доступ к местам общего пользования и оставаясь посредником между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, всячески препятствовала деятельности законно созданного ТСЖ и неправомерно выставляла к оплате счета за услуги, в том числе по содержанию и обслуживанию, которые фактически оказывает ТСЖ «Согласие».

Как указывает заявитель, документация на многоквартирный дом была отправлена 24.02.2015г. в адрес ТСЖ «Согласие» почтовой посылкой с описью вложения, ключи от помещений общего пользования были переданы 02.03.2015г. без проведения осмотра передаваемого имущества, уполномоченный представитель ООО «Капитал Сервис» для подписания акта приема-передачи не явился.

16.07.2015 г. Определением Комиссии Новосибирского УФАС России дело № 06-01-26-14-14 было возобновлено.

После возобновления настоящего дела 09.09.2015 г. на рассмотрении дела Комиссией Новосибирского УФАС России представитель ТСЖ «Согласия» представила Отзыв, согласно которому Решением Кировского районного суда г. Новосибирска от 07.11.2014 г., вступившего в законную силу 10.02.2015 г., решение о создании товарищества собственников жилья признано действительным.

Однако ООО «Капитал Сервис», злоупотребляя своими правами, не передало техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой управляющей организации - ТСЖ «Согласие» и продолжало в спорный период незаконно выставять счета за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, игнорируя решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о расторжении с ООО «Капитал Сервис» договора управления и создании товарищества собственников жилья.

Данный факт, как указывает представитель ТСЖ, подтвержден вступившим в законную силу решением Мирowego судьи 2-го судебного участка Кировского судебного района г. Новосибирска от 27.03.2015 г. по делу №2(4)-57/15.

В соответствии со ст.10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Поскольку ООО «Капитал Сервис» не передало техническую и иную документацию, а также управление многоквартирным домом, ТСЖ «Согласие» обратилось в арбитражный суд с иском.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 19.11.2014 г., оставленным без изменения апелляционной инстанцией, вступившего в законную силу 27.02.2015 г. исковые требования ТСЖ «Согласие» о передаче управления многоквартирным домом №31 по ул. Аникина в г. Новосибирске и технической и иной документации удовлетворены.

Таким образом, согласно Отзыву, факт не предоставления ООО «Капитал Сервис» технической и иной документации, а также управления многоквартирным домом установлен вступившим в законную силу решением арбитражного суда.

Противоправные действия ООО «Капитал Сервис» в части не предоставления технической и иной документации на многоквартирный дом продолжались в период с 01.07.2014 г. по 24.02.2015 г.

Одновременно с не предоставлением технической и иной документацией, как указывает представитель заявителя, сотрудники ООО «Капитал Сервис» препятствовали доступу ТСЖ «Согласие» в технические помещения многоквартирного дома (подвальные помещения, лифтовые, электрощитовая и др.). Указанные обстоятельства не позволили ТСЖ «Согласие» в полном объеме приступить к исполнению своих обязанностей по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома. Данные факты подтверждаются неоднократными обращениями в адрес ООО «Капитал Сервис».

При этом, ООО «Капитал Сервис» признает, что передачу ключей от общего имущества многоквартирного дома осуществило лишь 02.03.2015 г., в связи с чем противоправные действия ООО «Капитал Сервис» в части препятствования доступу ТСЖ «Согласие» в технические помещения и помещения общего пользования многоквартирного дома продолжались в период с 01.07.2014 г. по 01.03.2015 г. Седьмой Арбитражный апелляционный суд в постановлении от 27.02.2015 г. по делу №А- 45-13792/2014 (об истребовании технической документации у ООО «Капитал Сервис») определил, что удержание технической и иной документации подлежит рассмотрению как создание препятствий для управления многоквартирным домом.

Данные препятствия со стороны ООО «Капитал Сервис» повлияли на своевременное заключение договоров ТСЖ «Согласие» с ресурсоснабжающими организациями, а также на приступление к исполнению обязательств по управлению многоквартирным домом.

В связи с неправомерными действиями ООО «Капитал Сервис», ТСЖ «Согласие» понесло убытки в виде упущенной выгоды, т.к. ООО «Капитал Сервис» в период с 01.07.2014 г. и по настоящее время продолжает выставлять счета собственникам многоквартирного дома за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

ТСЖ «Согласие» осуществляет на территории г. Новосибирска деятельность по управлению многоквартирным домом, деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что подтверждается Уставом ТСЖ «Согласие», а также следует из содержания договоров, заключаемых Товариществом с собственниками помещений в многоквартирном доме.

ООО «Капитал Сервис», также как и ТСЖ «Согласие», осуществляет на территории

г. Новосибирска деятельность по управлению многоквартирными домами, деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, по мнению ТСЖ «Согласие», функции осуществляемые управляющей компанией и Товариществом собственников жилья, избравшим способ управления домом без привлечения сторонней организации, аналогичны.

Следовательно, ТСЖ «Согласие» и ООО «Капитал Сервис» осуществляют свою хозяйственную деятельность на одном товарном рынке, в одних географических и продуктовых границах, следовательно, указанные лица на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов являются между собой конкурентами.

Согласно пояснениям ТСЖ «Согласие» от 13.10.2015 г., в действиях ООО «Капитал Сервис» содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в осуществлении по отношению к ТСЖ «Согласие» недобросовестной конкуренции путем совершения действий (бездействий), направленных на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а именно: игнорировании принятых собственниками помещений в многоквартирном доме по ул. Аникина, д. 31 г. Новосибирска решения об изменении управляющей компании по управлению указанным домом, выставлении платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также непередачи технической и иной документации на указанный дом, что противоречит положениям жилищного законодательства и способно причинить убытки конкуренту - ТСЖ «Согласие».

В результате выставления квитанций от имени ООО «Капитал Сервис», не являющейся управляющей организацией для собственников помещений, в период с 01.07.2014 г. по настоящее время, ТСЖ «Согласие» понесло в течение указанного периода убытки в размере недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Убытки ТСЖ «Согласие» заключаются в неполучении платы за услуги по управлению многоквартирными домами, поскольку часть собственников (ввиду путаницы лиц, оказывающих услуги по управлению домами (двойные квитанции), которым потребители должны были предоставленные услуги) вносила плату за жилищно-коммунальные услуги по платежным документам (квитанциям), выставляемым от имени ООО «Капитал Сервис».

Действия ООО «Капитал Сервис», по мнению представителя ТСЖ, по выставлению платежных документов собственникам многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Аникина, д.31 были направлены на введение в заблуждение потребителей относительно лица, оказывающего услуги по управлению данными многоквартирными домами, на получение преимуществ при осуществлении приносящей доход деятельности на рынке управления многоквартирными домами, противоречили жилищному законодательству и способны причинить убытки конкуренту – ТСЖ «Согласие», что является нарушением ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции».

В своих пояснениях от 11.12.2015 г., в дополнение к ранее представленным пояснениям Общество указало, что в результате выставления квитанций от имени

ООО «Капитал Сервис», не являющейся управляющей организацией для собственников помещений, в период с 01.07.2014 г по 01.03.2015 г., ТСЖ «Согласие» понесло в течение указанного периода убытки в размере недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг.

ТСЖ «Согласие» подтвердило факт начала управления многоквартирным домом с 01.07.2015 г. договорами, заключенными на обслуживание общедомового имущества, актами выполненных работ, а также отчетностью за 2014 год (бухгалтерский баланс, налоговая декларация, отчет в пенсионный фонд и фонд социального страхования).

Мировой судья Кировского судебного района г. Новосибирска от 27.03.2015 г. по делу №2(4)-57/15 в своем судебном решении установил факт, что ТСЖ «Согласие» оказывало собственникам услуги по содержанию жилья в многоквартирном доме №931 по ул. Аникина г. Новосибирска в период с 01.07.2015 г.

Не согласившись с наличием нарушения антимонопольного законодательства, ООО «Капитал-Сервис» в своих пояснениях от 04.06.2015 г. указало, что Общим собранием собственников в форме заочного голосования, проведенного с 20.04.2014г. по 30.04.2014г., собственниками многоквартирного дома в г. Новосибирске по ул. Аникина, д. 31, было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «Капитал Сервис» и об изменении способа управления путем создания товарищества собственников жилья.

Решение Кировского районного суда г.Новосибирска от 07.11.2014г., которым было отказано в удовлетворении иска ООО «КСТ» к ТСЖ «Согласие» и Масловой О.В. о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Новосибирск, ул. Аникина, д. 31 в форме заочного голосования, которое было проведено в период с 20.04.2014г. по 30.04.2014г., в части расторжения договора управления многоквартирным домом с ООО «Капитал Сервис» и изменения способа управления - вступило в законную силу 10.02.2015г. Решение арбитражного суда Новосибирской области от 26.11.2014г. по делу № А45-13792/2014, удовлетворен иск ТСЖ «Согласие» к ООО «Капитал Сервис», вступило в законную силу 27.02.2014г.

До окончания указанных судебных разбирательств фактически управление многоквартирным домом по ул. Аникина, д. 31 в г. Новосибирске осуществлялось ООО «Капитал Сервис», которое, по мнению Общества, правомерно начисляло за спорный период собственникам дома суммы за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги.

Данная правовая позиция, как указывает Общество, изложена в официальном письме Управления муниципальной жилищной инспекции Мэрии города Новосибирска от 16.09.2014г. № 12/04/06284.

Аналогичная позиция отражена в письме Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 13.01.2015г. № 6657, согласно которому жители указанного выше многоквартирного дома обязаны оплачивать коммунальные услуги исполнителю, у которого заключены договоры с ресурсонабжающими организациями, то есть ООО «Капитал Сервис». То есть, как полагает Общество со

ссылкой на указанные документы, до вступления в законную силу названных судебных актов общее имущество многоквартирного дома обслуживает ООО «Капитал Сервис».

ООО «Капитал Сервис» исполнило указанное решение Арбитражного суда Новосибирской области, в том числе передало управление многоквартирным домом с 24.02.2015г., а именно в указанную дату ООО «Капитал Сервис» направило в адрес ТСЖ «Согласие» техническую и иную документацию на многоквартирный дом, а также Акт приема-передачи управления многоквартирным ямом по ул. Аникина, д.31.

02.03.2015г. ООО «Капитал Сервис» осуществило передачу в адрес ТСЖ «Согласие» ключей от общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, ООО «Капитал Сервис» полагает, что не допустило фактов недобросовестной конкуренции, поскольку имелись объективные препятствия в виде оспаривания принятых решений на общем собрании собственников и ООО «Капитал Сервис» действовало в соответствии с руководящими письмами Управления муниципальной жилищной инспекции Мэрии города Новосибирска и Государственной жилищной инспекции Новосибирской области.

Кроме того, как Обществом указывалось ранее, управление товариществом собственников жилья и управление управляющей организацией являются различными способами управления многоквартирным домом.

Следовательно, по мнению Общества, товарищество собственников жилья не оказывает услуги по управлению многоквартирным жилым домом в том смысле, который заложен в понятие "услуга" действующим гражданским и жилищным законодательством.

Также, по мнению ООО «Капитал Сервис» ТСЖ "Согласие" не является участником рынка оказания услуг по управлению жилым домом и на этом основании не может быть признано конкурентом управляющей компании ООО «Капитал Сервис» на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, что исключает возможность квалификации действий ООО «Капитал Сервис» по не передаче технической и иной документации как недобросовестной конкуренции.

Спор между ТСЖ "Согласие" и ООО "Капитал Сервис" относительно объема и полноты переданной технической и иной документации, необходимой для управления многоквартирным жилым домом, является гражданско-правовым. Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрен специальный порядок разрешения таких споров - судебный, и в настоящее время такой спор рассмотрен.

В соответствии с пояснениями ООО «Капитал Сервис» от 20.10.2016 г., Общество не согласно с позицией ТСЖ «Согласие» согласно которой в результате выставления квитанций от имени ООО «Капитал Сервис», ТСЖ «Согласие» понесло убытки в спорный период в виде недополученных денежных средств от оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Поскольку договоры с ресурсоснабжающими организациями в отношении дома по адресу Аникина, 31 в спорный период были заключены только у ООО «Капитал

Сервис», то в силу специфики данных договоров (а именно обязанностей ООО «Капитал Сервис» по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасности энергетических сетей, приборов и оборудования) содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляло только ООО «Капитал Сервис», а не ТСЖ «Согласие».

Согласно ст. 544 Гражданского кодекса РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии.

Снятие показаний прибора учета в период с июля по октябрь 2015г. также осуществляло ООО «Капитал Сервис», как и их надлежащее содержание, что также относится к содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Указанный довод, по мнению Общества, также подтверждается п. 15 "Правил предоставления коммунальных услуг родственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354), согласно которому товарищество или кооператив, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление товариществом или кооперативом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией.

В спорный период, как указывает Общество, у ТСЖ «Согласие» отсутствуют заключенные договоры о приобретении коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, что исключает оказание данным лицом коммунальных услуг в спорный период, а также услуг по управлению многоквартирным домом по ул. Аникина, д. 31.

Таким образом, по мнению Общества, ТСЖ «Согласие» не были причинены какие-либо убытки, поскольку в отсутствие фактического оказания данным лицом каких-либо услуг, убытки отсутствуют, фактически ТСЖ «Согласие» приступило к оказанию коммунальных услуг только с 01.03.2015г.

Из пояснений ООО «Капитал Сервис» от 11.12.2015 г. следует, в соответствии с Письмом ФАС России от 18.12.2013г. № АЦ/51348/13 (с изм. от 22.05.2014г.) «Рекомендации по вопросам, связанным с квалификацией действия организация, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, при осуществлении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства», географическими границами рынка являются административные границы муниципального образования (с уточнением географических границ в каждом конкретном случае).

Согласно Закону Новосибирской области от 02.06.2004 N 200-03 "О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области", город Новосибирск является муниципальным образованием, который наделен статусом городского округа.

То есть товарищество собственников жилья создается в рамках конкретного

многоквартирного дома самими собственниками этого дома путем их объединения. И такое товарищество действует только в пределах одного многоквартирного дома, но не в пределах товарного рынка в рамках муниципального образования. В данном случае ТСЖ «Согласие» было создано собственниками дома № 31 по ул. Аникина в г. Новосибирске для совместного управления общим имуществом данного дома.

В свою очередь ООО «Капитал Сервис» является коммерческой организацией, которая может оказывать услуги по управлению многоквартирными домами на территории всего муниципального образования города Новосибирск.

Таким образом, как полагает Общество, ТСЖ «Согласие» и ООО «Капитал Сервис» не могут считаться лицами, которые действуют на одном товарном рынке. ТСЖ «Согласие» не доказало, что ООО «Капитал Сервис» причинило какие-либо убытки.

В период с мая 2014г. по февраль 2015г. включительно ООО «Капитал Сервис», в связи с судебными спорами относительно законности решений собрания собственников о создании ТСЖ «Согласие» и действуя в соответствии с письмами Управления муниципальной жилищной инспекции Мэрии города Новосибирска от 16.09.2014г. № 12/04/06284 и Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 13.01.2015г. № 6657, продолжало фактическое оказание услуг по управлению многоквартирным домом № 31 по ул. Аникина в г. Новосибирске, а значит ООО «Капитал Сервис» несло расходы на оказание таких услуг, а не ТСЖ «Согласие».

При таких обстоятельствах выставление платежных документов по февраль 2015г. на оплату тех услуг, которые были фактически оказаны ООО «Капитал Сервис», по мнению Общества, не может являться недобросовестной конкуренцией.

При этом, как следует из представленных ТСЖ «Согласие» документов, данная организация в спорный период какие-либо услуги не оказывала. Согласно Акту № 1 проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Согласие» от 04.02.2015г. и выписке по лицевому счету ТСЖ «Согласие» за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г. на конец периода на счете ТСЖ «Согласие» имелся остаток денежных средств в размере 87 687,34 рублей, что опровергает наличие каких-либо убытков у данного лица.

Для признания действий ООО «Капитал Сервис» актом недобросовестной конкуренции в рамках настоящего дела должно быть доказано, что такие действия были направлены на получение Общества преимуществ в осуществлении хозяйственной деятельности. Однако в рамках настоящего дела ТСЖ «Согласие» такие доказательства не представило, что также является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявления ТСЖ «Согласие».

Также Общество указывает, что дело не подведомственно антимонопольному органу, поскольку Кодекс об административных правонарушениях РФ (далее - КоАП РФ) устанавливает ответственность за воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу,

жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов.

Таким образом, по мнению Общества, в отношении регулирования данных правоотношений действует специальная норма, которая устанавливает ответственность за нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов.

В силу ст. 23.55 КоАП РФ, полномочия по рассмотрению дела об административных правонарушениях по ст. 7.23.2 КоАП РФ отнесено к компетенции должностных лиц органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

В соответствии с Письмо ФАС России от 18.12.2013г. № АЦ/51348/13 (с изм. От 22.05.2014г.) «Рекомендации по вопросам, связанным с квалификацией действия организация, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, при осуществлении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства» вопросы, указанные в ст 20 ЖК РФ и в Положении о государственном жилищном надзоре (утв. Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013г. № 493), связанные с действиями (бездействием), в том числе организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, относятся к компетенции уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органов местного самоуправления).

ООО «Капитал Сервис» было привлечено к административной ответственности по ст. 7.23.2 КоАП РФ, о чем Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области вынесено Постановлением по делу об административном правонарушении № 897-14 от 27.08.2014 г.

Согласно правовой позиции ООО «Капитал Сервис» от 28.01.2016 г., согласно представленным ТСЖ «Согласие» Выпискам из лицевых счетов за период с 01.08.2014г. по 31.12.2014г. данная некоммерческая организация получала на расчетный счет денежные средства с назначением платежа «Платежи за услуги ТСЖ».

В свою очередь, ООО «Капитал Сервис» услуги ТСЖ собственникам многоквартирного дома № 31 не оказывало, а оказывало услуги по управлению многоквартирным домом, что не может быть признано услугами ТСЖ.

ТСЖ, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ.

Как указывает Общество, ТСЖ не представляет соответствующих налоговых деклараций, не исчисляет сумму НДС по операциям, связанным с обеспечением жилых помещений коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и

ремонтom общего имущества многоквартирных домов.

Следовательно, по мнению ООО «Капитал Сервис», ТСЖ «Согласие», не может быть признано самостоятельным хозяйствующим субъектом во взаимоотношениях с жильцами многоквартирного дома, не может быть признано лицом, действующим на том же товарном рынке, что и ООО «Капитал Сервис». При этом ТСЖ «Согласие» не заключает с жильцами дома договоры на управление многоквартирным домом, поскольку такой договор ТСЖ «Согласие» может заключить, если привлечет для этого управляющую организацию.

Комиссия Новосибирского УФАС России, рассмотрев материалы данного дела, заслушав и проанализировав позиции сторон приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции», недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов, 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 статье 14 ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции от 13.07.2015 г.).

Согласно редакции ФЗ «О защите конкуренции» от 05.10.2015 г. (вступившие в силу с 05.01.2016 г.), ст. 14.8 указанного Закона установлено, что не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

По смыслу норм Закона о защите конкуренции для квалификации совершенного деяния в качестве недобросовестной конкуренции необходимо, чтобы лицо, совершившее данные действия, обладало признаком хозяйствующего субъекта; наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке в пределах одной географической территории 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 другого хозяйствующего субъекта.

Товарищество собственников жилья "Согласие" (ИНН 5403359377, ОГРН от 1145476066493 26.05.2014 г., юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Аникина, д. 31), зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 16 по Новосибирской области. Основной вид экономической деятельности – управление недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 70.32).

ООО «КапиталСервис» (ИНН 5406353359, ОГРН 1065406146244 от 11.05.2006 г., юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Депутатская, д. 48), зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 16 по Новосибирской области. Основной вид экономической деятельности – управление эксплуатацией жилого фонда (код по ОКВЭД 70.32.1).

В силу ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ 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, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме передают в управление общее имущество в многоквартирном доме управляющей организации, которая, в свою очередь, 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.

При этом услуги управления многоквартирным домом на основании соответствующего договора в силу ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период) оказывает лишь управляющая организация, действующая в данной сфере на профессиональной основе.

Товарищество собственников жилья, как объединение самих собственников жилых помещений, является формой самоуправления, при которой собственники самостоятельно решают вопросы содержания, использования и распоряжения своим имуществом. Договор управления многоквартирным домом с ТСЖ не заключается.

На основании п. 3 "Правил предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, товарищество собственников жилья может быть исполнителем только в отношении коммунальных услуг. При этом в 3 названных Правилах определены коммунальные услуги как деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. Деятельность по управлению многоквартирным домом коммунальной услугой не является (ст. 154 ЖК РФ).

Согласно ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

В силу п. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для

собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с п. 1 ст. 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

На территории РФ действуют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491) (далее по тексту - Правила), согласно п. 29 которых расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Согласно п. 30 Правил содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений - за счет собственных средств.

В силу ст. 44 Жилищного Кодекса РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого, в том числе относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, собственники вправе выбрать способ управления в многоквартирном доме, а также произвести замену одного способа управления другим (управляющая компания, ТСЖ).

Процесс перехода многоквартирного дома от одной управляющей компании к другой, в том числе и к ТСЖ, регулируется «Положением о порядке передачи многоквартирных домов в управление уполномоченных собственниками управляющих организаций».

Согласно указанному документу устанавливается срок 30 дней до прекращения договора управления для передачи дома в управление новой организации с полной передачей технической и иной документации.

При этом, новая организация, выбранная собственниками многоквартирного

дома, должна приступить к своим обязанностям, связанным с управлением домом, не позднее чем за 30 дней после расторжения договора (ч. 7 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч.9 ст. 162 ЖК РФ).

Вместе с тем, для того, чтобы квалифицировать действия того или иного хозяйствующего субъекта как недобросовестную конкуренцию, недостаточно установить факт совершения определённого противоправного деяния. Для этого требуется установить наличие определённого товарного рынка и наличие отношений конкуренции на нём между данными субъектами.

Согласно ст. 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признаётся некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, 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 настоящим Кодексом 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.

В соответствии с ст. 137 ЖК РФ, товарищество собственников жилья вправе, в частности, заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества; выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, управление товариществом собственников жилья и управление управляющей организацией являются различными способами управления многоквартирным домом.

При этом услуги управления многоквартирным домом на основании

соответствующего договора в силу ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, оказывает только управляющая организация, действующая в данной сфере на профессиональной основе.

Товарищество собственников жилья, как объединение самих собственников жилых помещений, является формой самоуправления, при которой собственники самостоятельно решают вопросы содержания, использования и распоряжения своим имуществом. Договор управления многоквартирным домом с ТСЖ не заключается.

Следовательно, товарищество собственников жилья не оказывает услуги по управлению многоквартирным жилым домом в том смысле, который заложен в понятие «услуга» действующим гражданским и жилищным законодательством.

Кроме того, на основании п. 3 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, товарищество собственников жилья может быть исполнителем только в отношении коммунальных услуг. При этом в п. 3 названных Правил определены коммунальные услуги как деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. Деятельность по управлению многоквартирным домом коммунальной услугой не является (ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Исходя из содержания перечисленных норм, товарищество ведет хозяйственную деятельность, направленную на обеспечение владения и пользования собственниками помещений общим имуществом многоквартирного дома (вышеуказанная позиция находит свое подтверждение в сложившейся судебной практике: Постановление ФАС Уральского округа от 08.02.2013г. по делу № А60-22589/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 15.07.2014г. по делу № А71-13061/2013, Постановление 18ААС от 16.10.2014г. по делу № А47-670/2014, постановление Верховного суда РФ от 09.04.2015г. по делу № 309-АД 15-823, Постановление ФАС Уральского округа от 15.07.2014 N Ф09-4428/14 по делу N А71-13061/2013, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 01.04.2014 по делу N А61-873/2013).

Кроме того, согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57 "О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов", ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги (выполняющими работы), не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами - членами ТСЖ, в связи с чем при реализации услуг по регулируемым, ценам (тарифам), ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным, для населения, а не для юридических лиц.

Следовательно, ТСЖ «Согласие» не является самостоятельным хозяйствующим

субъектом, выступает и действует не как самостоятельный хозяйствующий субъект, а как лицо, представляющее интересы и выражающее волеизъявление собственников имущества многоквартирного дома, создавших данное товарищество (данная позиция находит свое отражение в судебной практике, например Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2014 N 304-КГ14-1626 по делу N А45-15828/2013).

Поскольку акты недобросовестной конкуренции могут быть допущены лишь хозяйствующими субъектами, действующими на одном и том же товарном рынке, то есть индивидуальными предпринимателями и организациями, осуществляющими однородные виды деятельности (например, оказывающими одинаковые услуги), которые приносят им доход, некоммерческая организация может быть признана субъектом конкурентных отношений лишь в том случае, когда она осуществляет предпринимательскую деятельность, приносящую ей доход от продажи того же товара на том же рынке, что и коммерческая организация.

Кроме того, в соответствии с пунктами 1 и 4 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

В соответствии со статьей 23 Закона № 135-ФЗ к полномочиям антимонопольного органа отнесены возбуждение и рассмотрение дела о нарушениях антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 40 указанного Федерального закона для рассмотрения каждого дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган создает в порядке, предусмотренном названным законом, комиссию по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Комиссия выступает от имени антимонопольного органа. Состав комиссии и ее председатель утверждаются антимонопольным органом.

В силу части 2 статьи 41 Закона о защите конкуренции по окончании рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства комиссия на своем заседании принимает решение.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 N 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20.06.2014 по делу N А45-15828/2013, Определение Верховного Суда РФ от 18.11.2014 N 304-КГ14-1626).

Таким образом, с учетом изложенных обстоятельств Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о том, что действия ООО «Капитал Сервис» по выставлению двойных счетов на оплату собственникам жилых помещений, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул. Аникина, д. 31, носит гражданско-правовой характер и подлежит рассмотрению в порядке искового производства судебными органами.

Также в данном случае не доказано наличие в действиях ООО «Капитал Сервис» всех признаков недобросовестной конкуренции и сам факт осуществления Обществом действий, направленных на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности перед конкурентами.

При этом, предметом оценки антимонопольного органа при рассмотрении дела по факту недобросовестной конкуренции являются действия участвующих в деле лиц в рамках конкретного правоотношения на товарном рынке на момент совершения правонарушения.

В рассматриваемом случае на момент начала совершения неправомерных действий - уклонения от передачи документации в нарушение статьи 162 ЖК РФ вновь избранное ТСЖ в лице Правления и Председателя и ранее действовавшая управляющая компания (ООО «КапиталСервис», отстраненная на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от управления им, не находятся в отношениях конкуренции, поскольку в силу принятия данного решения ранее действовавшая управляющая компания не имеет возможности получать преимущества от дальнейшего оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

Таким образом, действия ООО «КапиталСервис» по уклонению от передачи технической документации на многоквартирный жилой дом в по ул. Аникина, д. 31 в г. Новосибирске, не подлежат квалификации по статье 14. ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием в действиях ООО «КапиталСервис» всех признаков недобросовестной конкуренции, перечисленных в пункте 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом изложенного, Комиссией Новосибирского УФАС России в действиях ООО «Капитал Сервис» нарушения ст. 14.8 ФЗ «О защите конкуренции» не установлено.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Не признать в действиях ООО «Капитал Сервис» нарушения антимонопольного законодательства, а именно статьи 14.8. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции от 15.10.2015 г.).
2. В связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства, рассмотрение дела № 06-01-26-14-15 прекратить.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

