

РЕШЕНИЕ по делу № 05-239/2015

ПК-05/5227 от 14.04.2016

Резолютивная часть решения оглашена: «10» марта 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено: «24» марта 2016 года.

г. Казань, ул. Московская, д. 55, 2 этаж, каб. 201

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

<....>

рассмотрев дело № 05-239/2015 по признакам нарушения ТСЖ «Завойского-7» (420141, г. Казань, ул. Академика Завойского, дом 7; ИНН 1660061354) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка назначения на должность председателя Правления ТСЖ лица, не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7», а также в последующем привлечении того же лица к управлению многоквартирным домом, не имеющего при этом лицензии на осуществление такой деятельности, что привело (может привести) к ущемлению интересов граждан, проживающих в указанном многоквартирном доме, в отсутствие ТСЖ «Завойского-7» - не явился, извещен;

УСТАНОВИЛА:

До рассмотрения дела ТСЖ «Завойского-7» представило информацию и документы, запрошенные определением об отложении рассмотрения дела.

Основанием для возбуждения данного дела явились поступившие из Государственной жилищной инспекции по Республике Татарстан материалы об имеющихся нарушениях действующего законодательства со стороны ТСЖ «Завойского-7», в том числе заявление собственников помещений многоквартирного дома, управление которым осуществляет ТСЖ.

Из представленных материалов следует, что в ГЖИ РТ от прокурора Советского района г. Казани поступило обращение собственников жилых помещений многоквартирного дома №7 по ул. Завойского г. Казани, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7», на действия председателя правления ТСЖ <...> в части злоупотреблений своим положением, неисполнением возложенных на ТСЖ и правление ТСЖ обязанностей по управлению домом, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ.

Кроме того, из указанного обращения следует, что председателем Правления ТСЖ «Завойского-7» является <...>, не являющаяся собственником помещений в данном многоквартирном жилом доме, что противоречит требованиям ст. 147 ЖК РФ.

Действия ТСЖ «Завойского-7» в части незаконного назначения на должность председателя Правления ТСЖ лица, не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7»,

могут привести к ущемлению интересов граждан, проживающих в указанном многоквартирном доме, и, учитывая положение ТСЖ на рынке на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7», содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем в отношении ТСЖ «Завойского-7» было возбуждено рассматриваемое дело.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в письменных объяснениях и устных выступлениях присутствующих на заседании представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

При этом следует отметить, что в соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», суд или антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействия), кроме установленных частью 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку приведенный в названной части перечень не является исчерпывающим. При этом, оценивая такие действия (бездействие) как злоупотребление доминирующим положением, следует учитывать положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 10, части 1 статьи 13 Федерального закона «О защите конкуренции», и, в частности, определять, были совершены данные действия в допустимых пределах осуществления гражданских прав либо ими налагаются на контрагентов неразумные ограничения или ставятся необоснованные условия реализации контрагентами своих прав.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации), доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим.

Согласно Административному регламенту ФАС по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта, утвержденного Приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345, с целью установления

доминирующего положения ТСЖ «Завойского-7» на рынке предоставления услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.), проведен анализ состояния конкурентной среды на данном товарном рынке в соответствии с «Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Для целей установления доминирующего положения ТСЖ «Завойского-7» были определены основные параметры рынка: временной интервал исследования, продуктовые и географические границы анализируемого товарного рынка, состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, и др.

Исследование товарного рынка проводилось за период с 01.01.2014 по 31.12.2014.

Продуктовые границы рынка для целей рассмотрения данного дела определены, как услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Определение географических границ товарных рынков осуществлено в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», а также в соответствии с «Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке», утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, в соответствии с которыми географические границы рынка определяются границами территории, на которой покупатель (покупатели) приобретает или имеет возможность приобрести товар (исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности) и такая возможность либо целесообразность отсутствуют за ее пределами.

Покупатель услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме – собственник помещений в МКЖД (помещения, расположенные непосредственно в доме и объекты, расположенные на территории жилого комплекса и имеющие технологическое присоединение к внутридомовым сетям данного дома) не имеет возможности получать данные услуги за пределами дома, в котором находится помещение либо придомовой территории.

Так, услуги по содержанию и ремонту общего имущества могут быть приобретены только в определенном доме, где расположено данное имущество, и в пределах придомовой территории.

Таким образом, независимо от продавца услуг, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут быть оказаны на территории того дома, где расположено помещение покупателя (получателя) услуг – собственника помещения (жилого либо нежилого). Соответственно в рассматриваемом случае географическими границами локального рынка услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме являются границы многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7».

Учитывая вышеизложенное, ТСЖ «Завойского-7» является единственным продавцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, управление которым оно осуществляет. Весь объем услуг, приобретаемых на локальном рынке, предоставляет именно данное ТСЖ. В

этой связи появление на товарном рынке нового продавца возможно только путем передачи ему функций по управлению и обеспечению многоквартирного дома услугами по содержанию и ремонту общего имущества.

Покупателями услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах вышеуказанных продуктовых и географических границ, являются собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7».

В результате анализа состояния конкурентной среды Комиссией был сделан вывод о том, что доля ТСЖ «Завойского-7» на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенных границами многоквартирного жилого дома, управление которым осуществляет ТСЖ, составляет 100 %.

По результатам анализа составлен аналитический отчет о состоянии конкурентной среды на рынке предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме. Вышеуказанный аналитический отчет приобщен к материалам дела, копия отчета направлена в адрес ТСЖ «Завойского-7» письмом исх. № ПК-05/14712 от 18.09.2015.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции», хозяйствующий субъект вправе представлять в антимонопольный орган доказательства того, что положение этого хозяйствующего субъекта на товарном рынке не может быть признано доминирующим.

Письмом от 19.10.2015 исх. № 32 ТСЖ «Завойского-7» представлены возражения относительно признания ТСЖ доминирующим на рынке, поскольку, по мнению ответчика, собственники помещений многоквартирного жилого дома могут принять решение о выборе иного способа управления многоквартирным домом. Данные доводы не могут быть признаны обоснованными, поскольку ТСЖ «Завойского-7» признано занимающим доминирующее положение не на рынке управления многоквартирным домом, а на рынке предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Таким образом, в процессе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено доминирующее положение ТСЖ «Завойского-7» на локальном рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, управление которым осуществляет данное ТСЖ (жилой дом № 7 по ул. Завойского г. Казани). Соответственно на ТСЖ распространяются требования и запреты, установленные статьей 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Правовое положение ТСЖ определено разделом 6 Жилищного кодекса РФ, нормами ГК РФ и Уставом ТСЖ.

В соответствии со статьей 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 152 ЖК РФ для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 137 ЖК РФ в случае, если это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе ТСЖ может сдавать в аренду часть земельного участка, подвальные помещения и т.д. Таким образом, ТСЖ может получать доходы от хозяйственной деятельности, направленной на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества.

Возможность осуществления ТСЖ «Заслонова, 7» хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 152 ЖК РФ, а также получения доходов от хозяйственной деятельности предусмотрена Уставом ТСЖ, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ (раздел 8).

Таким образом, в соответствии с пунктом 5 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» ТСЖ «Завойского-7» является хозяйствующим субъектом и его деятельность подпадает под регулирование Федерального закона «О защите конкуренции».

Исходя из пункта 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

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.

В соответствии со статьей 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано в том числе осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ.

Управление многоквартирным жилым домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и прилегающей территории, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В рассматриваемом случае в качестве способа управления многоквартирным жилым домом № 7 по ул. Завойского г. Казани избрано управление товариществом собственников жилья, для чего создано ТСЖ «Задойского-7».

Согласно части 2.2 ст.161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно статье 143 ЖК РФ (ч.1) членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Согласно статьей 147 ЖК РФ (ч.2) правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов

товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Таким образом, исходя из норм действующего жилищного законодательства председателем правления товарищества может быть собственник помещения, являющийся членом ТСЖ и членом правления ТСЖ.

Соответственно нахождение на посту председателя Правления ТСЖ «Завойского-7» <...>, не являющейся собственником помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет данное ТСЖ и председатель Правления, противоречит нормам действующего законодательства и может привести к ущемлению интересов собственников помещений, проживающих в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ТСЖ.

В ходе рассмотрения данного дела Комиссией установлено, что <...>. была назначена председателем Правления ТСЖ «Завойского-7» протоколом № 2 от 28.03.2014 заседания членов правления ТСЖ, не являясь при этом собственником помещения многоквартирного дома, управление которым осуществляет данное ТСЖ.

На заседании Комиссии представители ТСЖ «Завойского-7» изложили позицию по рассматриваемому делу, указав, что действительно в период до 16.06.2015 <...> действовала как председатель ТСЖ «Завойского-7», трудовой договор отсутствовал и заключен только 16.06.2015, соответственно действия <...> приведены в соответствие с нормами Жилищного Кодекса. В подтверждение приведенных доводов приложены копия протокола заседания членов Правления ТСЖ «Завойского-7» № 1 от 12.06.2015, на котором председателем правления ТСЖ избран <...>; копия протокола заседания членов Правления ТСЖ «Завойского-7» № 2 от 16.06.2015, на котором принято решение о назначении <...>. управляющей ТСЖ и заключении с ней трудового договора на основании статьи 137 Жилищного кодекса (представлена копия трудового договора от 16.06.2015, выписка из ЕГРЮЛ).

В соответствии с пунктом 1 части 1 товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Жилищного кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Однако, согласно данным реестра лицензий, размещенного на официальном сайте Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан в соответствии с требованиями статьи 195 Жилищного кодекса <...> лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами не предоставлена.

Кроме того, согласно части 1 статьи 193 Жилищного кодекса лицензионным требованием, в том числе, является регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Однако, по результатам анализа данных единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей <...> не зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя и осуществляет деятельность управляющего в качестве физического лица по трудовому договору с ТСЖ «Завойского-7».

В соответствии с представленным трудовым договором <...> наделена правовым статусом, аналогичным единоличному исполнительному органу: управляющий вправе действовать от имени товарищества без доверенности и представлять его интересы во всех организациях, учреждениях, включая судебные, также осуществлять общее управление на праве хозяйственного ведения и др..

Таким образом, <...> фактически осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, не имея при этом лицензии на осуществление такой деятельности и не являясь при этом субъектом, зарегистрированным надлежащим образом с целью осуществления предпринимательской деятельности.

Таким образом, изучив материалы дела, выслушав аргументы лиц, участвующих в рассмотрении дела № 05-239/2015 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Управления приходит к выводу о наличии факта злоупотребления доминирующим положением и нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка назначения на должность председателя Правления ТСЖ лица, не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7», а также в последующем привлечении того же лица к управлению многоквартирным домом, не имеющего при этом лицензии на осуществление такой деятельности, что привело (может привести) к ущемлению интересов граждан, проживающих в указанном многоквартирном доме.

Указанные действия ТСЖ «Завойского-7» повлекли наступление негативных последствий для собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Завойского, г. Казань, в частности, создание угрозы благоприятным и безопасным условиям проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, подтверждением чего является коллективное обращение собственников помещений в указанном многоквартирном доме на действия председателя ТСЖ «Завойского-7» <...>, поступившее в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать ТСЖ «Завойского-7» (420141, г. Казань, ул. Академика Завойского, дом 7; ИНН 1660061354) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка назначения на должность

председателя Правления ТСЖ лица, не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляет ТСЖ «Завойского-7», а также в последующем привлечении того же лица к управлению многоквартирным домом, не имеющего при этом лицензии на осуществление такой деятельности, что привело (может привести) к ущемлению интересов граждан, проживающих в указанном многоквартирном доме.

2. Выдать ТСЖ «Завойского-7» (420141, г. Казань, ул. Академика Завойского, дом 7; ИНН 1660061354) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях, для возбуждения административного производства по фактам, указанным в решении по настоящему делу.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

<...>

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