Директору
ООО «Управляющая компания
Строитель»
<……>
(на время совершения
административного

•

392525, Тамбовская обл.,
Тамбовский р-н, пос. Строитель,
ул. Строительная, д. 13 а, кв. 8

Лично
С уведомлением

narp. **П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**
narp. **О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ**
narp. **ПО ДЕЛУ № АП4-29/18 ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

Резолютивная часть постановления объявлена 26 декабря 2018 года
Постановление в полном объеме изготовлено 27 декабря 2018 года г. Тамбов

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области Светлана Владимировна Мазаева, рассмотрев протокол и материалы дела об административном правонарушении № АП4-29/18 от 12.12.2018, возбужденного в отношении директора ООО УК «Строитель» <……..> (на момент совершения административного правонарушения) по части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),
в присутствии <……..>, которому разъяснены права лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, предусмотренные частью 1 статьи 25.1 КоАП РФ,

У С Т А Н О В И Л А:

По результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № А4-2/18 Комиссия Тамбовского УФАС России признала действия ООО УК «Строитель» по отказу в передаче технической документации и иных, связанных с управлением данным домом документов,

предусмотренных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», на многоквартирный дом № 40 мкрн. Северный пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области в ООО «Расчетный центр» в период с 13.12.2017 по 31.05.2018 актом недобросовестной конкуренции в соответствии со статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из материалов дела о нарушении антимонопольного законодательства, между собственниками помещений многоквартирного дома (далее – МКД) № 40 мкр-на Северный пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области и ООО «УК Строитель» был заключен договор управления МКД № 40 мкр-на Северный пос. Строитель от 21.10.2013.

03.11.2017 собственники помещений МКД № 40 мкр-на Северный пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области на общем собрании приняли решение о расторжении договора управления МКД с ООО «УК Строитель» и заключении договора управления МКД с ООО «Расчетный центр».

08.11.2017 председатель общего собрания собственников помещения МКД № 40 мкр-на Северный п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области <….> направил уведомление ООО «УК Строитель» о принятом решении о расторжении договора управления МКД о заключении договора управления с вновь избранной управляющей организацией - ООО «Расчетный центр». Указанное письмо получено ООО «УК Строитель» 13.11.2017 согласно отметке о входящей корреспонденции.

Письмом исх. от 21.11.2017 № 5 ООО «Расчетный центр» уведомило ООО «УК Строитель» о необходимости передать техническую и иную документацию в отношении МКД № 40 мкр-на Северный п. Строитель в полном объеме. Указанное письмо получено ООО «УК Строитель» 27.11.2017 согласно отметке о входящей корреспонденции.

Между собственниками помещений МКД № 40 мкр-на Северный п. Строитель Тамбовского района Тамбовской области и ООО «Расчетный центр» заключен договор управления многоквартирным домом № 7 от 15.10.2017.

На запрос Тамбовского УФАС России исх. от 15.12.2017 № 58-4-07/5060 о причинах отказа в передаче технической и иной документации в отношении рассматриваемого МКД, ООО «УК Строитель» сослалось на то, что протокол общего собрания собственников МКД № 40 нос. Строитель от 03.11.2017 составлен с нарушением требований жилищного законодательства (не избран председатель общего собрания собственников, лица, принявшие участие в голосовании, не обладали документами на право на жилые помещения в рассматриваемом МКД). Кроме того, по мнению ООО «УК Строитель», нарушен порядок расторжения договора управления, поскольку отсутствуют основания для расторжения договора, предусмотренные

частями 8.1 и 8.2 статьи 161 ЖК РФ.
В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее -Жилищный Кодекс, ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.
Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) (статья 44.1 ЖК РФ).
В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного Кодекса способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании ею решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
Из пункта 9 статьи 161 Жилищного Кодекса следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.
Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.
В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7677/11 от 22 ноября 2011 г. сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу, ни Гражданскому кодексу не противоречит.
Таким образом, из приведенных норм следует, что выбор новой управляющей организации, а, соответственно, наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.
Согласно положениям части 10 статьи 162 Жилищного кодекса, управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким ломом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае

непосредственного управления домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, названному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или. если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме (в редакции, действующей на дату проведения общего собрания собственников помещений указанного МКД) .

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (ООО «УК Строитель»), а с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «Расчетный центр»).

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

Выбрав новую управляющую организацию (протокол от 03.11.2017), собственники помещений МКД уведомили ООО «УК Строитель» 13.11.2017 о своем волеизъявлении, направленном на отказ от исполнения договорных обязательств. Данное обстоятельство влечет за собой правовые последствия, выражающиеся в прекращении договорных отношений, связанных с управлением многоквартирным домом № 40 пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области с последующей передачей всей технической и иной документации.

Следовательно, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы. собственникам либо в ООО «Расчетный центр» не позднее 13.12.2017.

Однако ООО «УК Строитель» не передало техническую документацию на многоквартирный дом в установленный законом срок в ООО «Расчетный центр» либо одному из собственников помещений МКД, в результате чего ООО «Расчетный центр» не имело возможности приступить к исполнению договорных обязательств.

В ходе рассмотрения дела в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции Тамбовским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской

деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Из указанного определения следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией одновременно должны выполняться несколько условий, а именно:

- действия должны совершаться хозяйствующим субъектом;
- действия должны быть направленными на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- действия должны противоречить положениям законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- действия причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести вред их деловой репутации.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО «УК Строитель» выразилась в отказе в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации ООО «Расчетный центр». Эти действия ООО «УК Строитель» создали ООО «Расчетный центр» препятствие в осуществлении управления домом № 40 пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области, в частности, ООО «Расчетный центр» не имело возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями для оказания коммунальных услуг собственникам помещений МКД. При этом, ООО «УК Строитель» продолжало оказывать жилищно-коммунальные услуги жителям данного МКД.

12.03.2018 Арбитражный суд Тамбовской области принял решение по делу № А64-9297/2017 об удовлетворении исковых требований ООО «Расчетный центр». 31.05.2018 Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд оставил в силе указанное решение.

Таким образом, нарушение норм Жилищного кодекса Российской Федерации со стороны ООО «УК Строитель» установлено в судебном решении Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-9297/2017, которое вступило в законную силу.

В рассматриваемых действиях ООО «УК Строитель» имеются все признаки недобросовестной конкуренции, перечисленные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, а именно:

- действия направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № 40 мкр-на Северный пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области после получения уведомления о передаче технической и иной документации на многоквартирный дом в связи с избранием новой управляющей организации и прекращением договорных отношений, и продолжения управления данным

домом вопреки желанию собственников помещений:
- действия противоречат положениям Жилищного кодекса РФ, Обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- действия причинили или могли причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту - ООО «Расчетный центр» в виде неполучения доходов за услуги по управлению многоквартирным домом после заключения договора управления.
Статьей 14.8 Закона о защите конкуренции установлен прямой запрет на иные формы недобросовестной конкуренции.
Статья 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности содержит общий запрет недобросовестной конкуренции, под которой, как следует из параграфа 2 этой статьи, понимаются всякие акты, противоречащие честным обычаям в промышленных и торговых делах.
Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав.
Как следует из письменных пояснений ООО «Расчетный центр» (исх. от 09.07.2018 № 138), техническая и иная документация на рассматриваемый МКД передана по акту приема-передачи от 31.05.2018 не в полном объеме.
Письмом от 18.06.2018 № 988 ООО «УК Строитель» направило в ООО «Расчетный центр» информацию о лицевых счетах и показания индивидуальных приборов учета воды за май 2018г. Данная информация получена ООО «Расчетный центр» 19.06.2018 согласно отметке о входящей корреспонденции.
В соответствии с отчетом о выполнении работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества с 01.01.2017 по 31.12.2017 согласно договору управления МКД № 40 мкр. Северный пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области, представленному ООО «УК Строитель» (письмо исх. от 08.06.2018 № 936), обществом за оказание услуги по управлению МКД получено 392 147,96 руб. за 2017 год. Учитывая, что площадь рассматриваемого МКД составляет 16 758, 46 м^2, цена на услуги по управлению рассматриваемым МКД составляет: 392 147, 96 руб./12 мес./16758, 46 м^2 = 1,95 руб. за м^2 в месяц. ООО «УК Строитель» обязано было передать документацию не позднее 13.12.2017, т.е. ООО «УК Строитель» незаконно удерживало документацию в течение 5 месяцев 17 дней. Таким образом, неполученные доходы ООО «Расчетный центр» за услуги управления многоквартирным домом составляют 1,95× 16758.46 ×5 + 1089.30 руб. (*стоимость услуги по управлению МКД в день*) * 17 дней = 181 913 руб.
Факт нарушения ООО УК «Строитель» статьи 14.8 Закона о защите конкуренции установлен в решении Комиссии Тамбовского УФАС России № А4-2/18 от 27.07.2018 (исх. от 27.07.2018 № 58-4-07/3273).
В соответствии со статьей 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение

антимонопольного законодательства коммерческие организации и их должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
Обязанность по соблюдению требований законодательства Российской Федерации, в том числе антимонопольного законодательства, лежит на должностном лице – директоре ООО УК «Строитель» <…….> (во время совершения правонарушения).
12 декабря 2018 года в отношении должностного лица – директора ООО УК «Строитель» <……..> в его присутствии составлен протокол № АП4-29/18 об административном правонарушении по части 1 статьи 14.33 КоАП РФ.
На рассмотрение дела 26.12.2018 явился <…….>, который сообщил, что на данный момент он не является директором ООО УК «Строитель». Кроме того, в период исполнения им своих должностных обязанностей от жителей многоквартирного дома № 40 пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области поступали заявления о том, что они не выбирали в качестве управляющей компании ООО «Расчетный центр», решение собрания обжаловалось в суде. Впоследствии техническая документация на многоквартирный дом была передана.
Указанный довод не свидетельствует об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства. Законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке. Поскольку решение собрания от 03.11.2017 не было признано судом недействительными, следовательно, оно подлежало исполнению. ООО УК «Строитель» обязано было передать документацию на многоквартирный не позднее 13.12.2017.
В соответствии с частью 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического лица, за которое Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.
Как установлено должностным лицом, рассматривающим данное дело (и подтверждается материалами дела), у <…….> имелась возможность для соблюдения антимонопольного законодательства, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по его соблюдению.
Таким образом, должностное лицо – директор ООО УК «Строитель» <……> совершил административное правонарушение, административная ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ.
Вина <…….> состоит в том, что она как руководитель ООО УК «Строитель» в период с 13.12.2017 по 31.05.2018 не принял всех зависящих от него мер по передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 40 пос. Строитель Тамбовского района Тамбовской области, вновь выбранной управляющей организации – ООО «Расчетный центр». Письмо (исх. от 17.11.2017 № 1982) об отказе в передаче технической документации на указанный многоквартирный дом в ООО «Расчетный центр» подписано директором <……..>.
Время совершения административного правонарушения – с 13.12.2017 по

31.05.2018.
Место совершения правонарушения – Тамбовская обл., Тамбовский р-н, пос. Строитель, мкр. Южный, д. 5, оф. 2.
Дело № АП4-29/18 об административном правонарушении в соответствии с частью 3 статьи 4.1 КоАП РФ рассматривалось с учетом характера совершенного должностным лицом – директором ООО УК «Строитель» < … … . > административного правонарушения, личности <……..>, обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность.
Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, не установлено.
Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.
Обстоятельств, исключающих производство по делу, не установлено.
Доказательств малозначительности совершенного правонарушения при рассмотрении дела не установлено.
Руководствуясь частью 1 статьи 14.33, статьей 23.48, частью 1 статьи 29.9, статьями 29.10, 29.11 КоАП РФ,

П О С Т А Н О В И Л А:

Признать <…….> виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ – недобросовестная конкуренция на рынке управления многоквартирными домами в г. Тамбове и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере **12 000 (двенадцать тысяч) рублей.**

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП РФ, штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП РФ.
В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.
Согласно Федеральному закону от 01.12.2014 № 384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов» денежные взыскания (штрафы) за нарушение антимонопольного законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках, защиты конкуренции на рынке финансовых услуг, законодательства о естественных монополиях и законодательства о государственном регулировании цен (тарифов), налагаемых федеральными органами государственной власти оплачиваются в федеральный бюджет.

Реквизиты для уплаты административного штрафа:
УФК по Тамбовской области (Управление Федеральной антимонопольной

службы по Тамбовской области)
ИНН 6831001163 КПП 682901001
Банк получателя: Отделение Тамбов
БИК 046850001
Счет: 40101810000000010005
ОКТМО 68701000001
Код дохода бюджетной классификации:
161 1 16 02010 01 6000 140
УИН 16131122800001495230
Назначение платежа – денежные взыскания (штрафы) за нарушение антимонопольного законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках.
Копию документа, подтверждающего уплату административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшему постановление, по факсу 8(4752)71-35-33.
Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.
В соответствии с пунктом 3 части 1 и частью 3 статьи 30.1 КоАП РФ, а также частью 1 статьи 30.3 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.
Согласно статьи 31.1 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Заместитель руководителя С.В. Мазаева

Дедова Е.Н.
8 (4752) 71-34-29