

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о наложении штрафа

по делу об административном правонарушении № 4/04-А-2015

27 января 2015 г.

г. Чебоксары

Я, «...», рассмотрев протокол и материалы дела об административном правонарушении № 3/04-А-2015, возбужденного в отношении **общества с ограниченной ответственностью «Реал-Люкс»** (ИНН 2130029170, ОГРН 1072130017189; адрес регистрации: 428031, г. Чебоксары, б. Эгерский д. 59 офис 1-21), в отсутствие законного представителя ООО «Реал-Люкс», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении,

УСТАНОВИЛ:

Комиссией Чувашского УФАС России 18 сентября 2014 года вынесено решение по делу № 29/04-АМЗ-2014 в отношении ООО «Реал-Люкс», согласно которому действия ООО «Реал-Люкс» признаны актом недобросовестной конкуренции и нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось в следующем.

1. ООО «Реал-Люкс» создано и действует в организационно-правовой форме «общество с ограниченной ответственностью», является в соответствии со статьей 50 гражданского кодекса Российской Федерации коммерческой организацией, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, таким образом, является хозяйствующим субъектом, зарегистрировано в качестве юридического лица за ОГРН 1072130017189, осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда, управление эксплуатацией нежилого фонда.

ООО «КомфортТехСервис» создано и действует в организационно-правовой форме «общество с ограниченной ответственностью», является в соответствии со статьей 50 гражданского кодекса Российской Федерации коммерческой организацией, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, таким образом, является хозяйствующим субъектом, зарегистрировано в качестве юридического лица за ОГРН 1132130014004, и также, осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда, управление эксплуатацией нежилого фонда.

Согласно информации с портала ЖКХ Чувашской Республики (<http://www.jkh.cap.ru>) ООО «Реал-Люкс» и ООО «КомфортТехСервис»

управляющие организации в г. Чебоксары.

Таким образом, оба хозяйствующих субъекта (ООО «Реал-Люкс» и ООО «КомфортТехСервис») осуществляют управление эксплуатацией жилого фонда, управление эксплуатацией нежилого фонда, т.е. осуществляют деятельность на одном и том же товарном рынке - рынке управления эксплуатацией жилого фонда, управления эксплуатацией нежилого фонда в границах муниципального образования город Чебоксары.

2. Из протокола внеочередного общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом по адресу г. Чебоксары, Эгерский бульвар д. 57 от 29.04.2014 следует, что собственниками помещений рассмотрен вопрос о смене управляющей организации ООО «Реал-Люкс» и выбрана новая управляющая компания ООО «КомфортТехСервис» для управления многоквартирным домом.

Также рассмотрен вопрос об определении даты расторжения договоров управления и срока передачи документов по дому новой управляющей организации ООО «КомфортТехСервис». Утверждена дата расторжения договора управления МКД с прежней управляющей организацией ООО «Реал-Люкс» - 01 мая 2014 года, срок передачи документов по дому новой управляющей организации ООО «КомфортТехСервис» - один месяц со дня получения ООО «Реал-Люкс» копии настоящего протокола.

Протокол общего собрания и соответствующее уведомление о расторжении договора управления были представлены председателем совета дома Ловгонюк Н.И. в ООО «Реал-Люкс» и в ООО «КомфортТехСервис» 12.05.2014 (вх.№52).

Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и управляющей организации (статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

По смыслу названной правовой нормы создание либо избрание новой управляющей организации, а, соответственно, и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации либо иного управляющего, осуществлявшего функции управления ранее.

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей компании как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

Следовательно, обязанности управляющей компании состоят из оказания комплекса услуг гражданам - домовладельцам.

Согласно пункту 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется эти услуги оплатить.

Таким образом, основное содержание названного договора сводится к двусторонним встречным обязанностям его сторон.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 ГК РФ).

Пункт 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом как в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, так и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Пунктом 2 статьи 453 ГК РФ определено, что при одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются.

Так, согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Кроме того, при управлении многоквартирным домом управляющее им лицо распоряжается общим имуществом домовладельцев, получает доступ к такому имуществу, персональным данным, иным сведениям из личной жизни домовладельцев, что предполагает отношения фидуциарного характера, требующие доверия к управляющему лицу со стороны домовладельцев.

Согласно пункту 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Следовательно, воля собственников помещений в многоквартирном доме на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом должна быть выражена путем письменного уведомления ООО «Реал-Люкс».

В рассматриваемом случае, документами подтверждается, что после принятия общим собранием решения, ООО «КомфортТехСервис» уведомляло и требовало от ООО «Реал-Люкс» прекратить управление домом и передать техническую и иную документацию (письмо ООО «КомфортТехСервис» от 12.05.2014 в адрес ООО «Реал-Люкс»- вх. 12.05.2014 № 501).

25 июня 2014 года Государственной жилищной инспекцией Чувашской Республики (далее – Госжилинспекция ЧР) была проведена проверка решения собственников по выбору в качестве управляющей организации ООО «КомфортТехСервис».

В результате проверки было установлено, что общее собрание имело кворум. Собственники большинством голосов приняли решение о расторжении договора управления МКД №57 по бульвару Эгерский г. Чебоксары с ООО «Реал-Люкс», об избрании ООО «КомфортТехСервис» управляющей организацией.

В силу пункта 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая компания 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.

Перечень технической и иной документации установлен положениями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации N 491 от 13.08.2006 (далее - Правила N 491), и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу N 170 от 27.09.2002.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (п. 27 Правил N 491).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена обязанность предыдущей обслуживающей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, если управление домом в дальнейшем будет осуществляться именно ею.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что в нарушение вышеуказанных законоположений, ООО «Реал-Люкс» длительное время, а именно, с 01 мая 2014 года по 17 июня 2014 года не прекращало осуществление полномочий по управлению жилым домом, не передавало техническую документацию на дом ООО «КомфортТехСервис», препятствуя последней приступить к управлению домом, что свидетельствует о неисполнении воли собственников многоквартирного дома.

Таким образом, действия ООО «Реал-Люкс» по несвоевременной передаче технической документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации противоречат законодательству РФ, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

Кроме того, неисполнение требований собственников дома по прекращению управления домом и передачи технической документации по дому и др., свидетельствуют о том, что действия ООО «Реал-Люкс» непосредственно направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности перед другим хозяйствующим субъектом - ООО «КомфортТехСервис», является конкурентом.

17 июня 2014 года состоялось очередное собрание собственников жилых помещений МКД №57 по Эгерскому бульвару г. Чебоксары. Решением собственников явилось расторжение договора на управление данным МКД с ООО «КомфортТехСервис» и заключение нового договора с ООО «Реал-Люкс».

Госжилинспекцией Чувашии 19 августа 2014 года также была проведена проверка данного решения собственников.

В результате проверки было установлено, что общее собрание имело кворум, нарушений порядка принятия собственниками помещений в МКД №57 по бульвару Эгерский в г. Чебоксары решения о выборе управляющей организации ООО «Реал-Люкс» в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядка утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения не установлено.

Таким образом, ООО «Реал-Люкс» в настоящее время является законно избранной управляющей организацией, в связи с этим отсутствует обязанность ООО «Реал-Люкс» передать техническую и иную документацию на МКД №57 по Эгерскому бульвару г. Чебоксары ООО «КомфортТехСервис».

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия пришла к следующим выводам.

Оба хозяйствующих субъекта ООО «Реал-Люкс» и ООО «КомфортТехСервис» осуществляют управление эксплуатацией жилого фонда, управление эксплуатацией нежилого фонда, т.е. осуществляют деятельность на одном и том же товарном рынке - рынке управления эксплуатацией жилого фонда, управления эксплуатацией нежилого фонда в г. Чебоксары.

Совершенные действия ООО «Реал-Люкс» являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку данные действия противоречат:

* действующему законодательству, а именно:

- Парижской конвенции по охране промышленной собственности;
- Гражданскому кодексу Российской Федерации;
- Жилищному кодексу Российской Федерации;
- Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

* обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;

* направлены на получение последнего преимущества и направлены на причинения убытков ООО «КомфортТехСервис».

В соответствии с пунктом 1.2 статьи 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 14.9, 14.31, 14.31.1-14.33 КоАП РФ, является принятие комиссией антимонопольного органа решения, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Часть 1 статьи 2.1 КоАП РФ признает административным правонарушением противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Решение по названному делу вынесено 21 октября 2014 года.

В соответствии с частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ, недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 Кодекса и частью 2 названной статьи, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Таким образом, в действиях ООО «Реал-Люкс», усматриваются признаки административного правонарушения в соответствии частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ.

Согласно части 6 статьи 4.5 КоАП РФ срок давности привлечения к административной ответственности за административные правонарушения, предусмотренные статьями 14.9, 14.31, 14.31.1 - 14.33 настоящего Кодекса, начинается со дня вступления в силу решения комиссии антимонопольного органа, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Часть 1 статьи 2.1 КоАП РФ признает административным правонарушением противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Согласно части 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации

предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Обстоятельства дела свидетельствуют о том, что Обществом не были предприняты необходимые и достаточные меры по соблюдению требований законодательства, при этом какие-либо неустранимые препятствия для их надлежащего исполнения отсутствовали. При должной степени заботливости и осмотрительности у Общества имелась возможность соблюдения установленных требований законодательства, следовательно, вышеуказанное административное правонарушение произошло по вине Общества.

Согласно статье 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченное решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 18 постановления от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» разъяснил, что при квалификации правонарушения в качестве малозначительного судам необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения.

Оценив обстоятельства дела, оснований для признания совершенного ООО «Реал-Люкс» правонарушения малозначительным не усматриваю, поскольку имеется существенная угроза охраняемым общественным отношениям, которая заключается в несоблюдении антимонопольного законодательства.

При исследовании материалов дела рассмотрено наличие отягчающих и смягчающих обстоятельств.

Обстоятельств, в соответствии со статьей 4.2 КоАП РФ смягчающих административную ответственность не установлено.

Обстоятельств, в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ отягчающих административную ответственность не установлено.

Частью 1 статьи 29.6 КоАП РФ установлен 15-дневный срок для рассмотрения дела об административном правонарушении, который исчисляется со дня получения должностным лицом, правомочным рассматривать дело об административном правонарушении, протокола об административном правонарушении.

Определением № 4/04-А-2015 о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении от 14.01.2015 № 04-07/116 рассмотрение данного административного дела назначено на 27.01.2015 в 08 часов 45 мин.

Таким образом, ООО «Реал-Люкс» надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении № 4/04-А-2015.

Согласно статье 23.48 КоАП РФ Федеральный антимонопольный орган, его территориальные органы рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 9.15, частями 6 и 12 статьи 9.16, статьями 9.21, 14.3, 14.9, 14.31 - 14.33, 14.38, 14.40 - 14.42, частями 2.1 - 2.7 статьи 19.5,

статьей 19.8 (в пределах своих полномочий), статьей 19.31 настоящего Кодекса.

Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени Федерального антимонопольного органа, его территориальных органов, в праве:

1) руководитель федерального антимонопольного органа, его заместители;

2) руководители структурных подразделений федерального антимонопольного органа, их заместители, за исключением дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 14.3, 14.9, 14.31 - [14.33](#) настоящего Кодекса;

3) руководители территориальных органов федерального антимонопольного органа, их заместители.

Таким образом, заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии уполномочен рассматривать дела об административных правонарушениях от имени территориального органа Федерального антимонопольного органа, предусмотренного статьей 14.33 КоАП РФ.

При назначении наказания должностным лицом учтены обстоятельства и характер совершения правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица.

При изложенных обстоятельствах полагаю возможным назначить ООО «Реал-Люкс» наказание в виде минимального административного штрафа, который предусмотрен санкцией части 1 статьи 14.33 КоАП РФ и который будет отвечать целям наказания, предупреждения совершения новых правонарушений.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 4.1, 23.48, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, «...»

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать ООО «Реал-Люкс» (ИНН 2130029170, ОГРН 1072130017189; адрес регистрации: 428031, г. Чебоксары, б. Эгерский д. 59 офис 1-21) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.33 КоАП РФ.

2. Назначить обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Люкс» административное наказание в виде административного штрафа в размере 100 000 (ста 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 штрафа в законную силу.

Штраф надлежит перечислить на счет № 40101810900000010005 в ГРКЦ НБ ЧР Банка России г. Чебоксары, БИК 049706001.

В поле «Получатель»: УФК по Чувашской Республике (Чувашское УФАС России), ИНН 2128017971, КПП 213001001, код КБК 161 116 02010 01 6000 140; ОКТМО 97701000.

Назначение платежа: Штраф согласно постановлению Чувашского УФАС России по делу **№ 4/04-А-2015 от 27 января 2015 г.**

Надлежащим образом заверенную копию платежного документа, подтверждающую уплату штрафа, в 60-дневный срок представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП РФ штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в законную силу и в соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

В силу части 5 статьи 32.2 КоАП РФ при отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении срока, указанного в части 1 статьи 32.2 КоАП РФ, должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Кроме того, должностное лицо федерального органа исполнительной власти, его территориального органа, а также иного государственного органа, уполномоченного осуществлять производство по делам об административных правонарушениях, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 настоящего Кодекса, в отношении лица, не уплатившего административный штраф. Копия протокола об административном правонарушении направляется судьбе в течение трех дней со дня составления указанного протокола.

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в соответствии со статьями 30.1 – 30.3 КоАП РФ в судебном порядке в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 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.

«...»

Копию настоящего постановления получил(а):
