

## РЕШЕНИЕ

20 апреля 2015 г.

г. Кострома

Резолютивная часть решения оглашена «06» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «20» апреля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее - Костромское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

Ревельцев Олег Владимирович, руководитель Костромского УФАС России;

члены Комиссии:

Торопова Екатерина Валентиновна, заместитель начальника отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

Дунаев Илья Владимирович, главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и информационного анализа;

рассмотрев дело №04-70/1254 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Центральная управляющая компания +» (ОГРН/ИНН 1084401012728/4401097389, адрес места нахождения юридического лица 156013, г. Кострома, ул. Ленина, д.61) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

06.02.2014 года в Управление с заявлением обратилось ООО Управляющая компания «ИнтехКострома» (далее по тексту – ООО УК «ИнтехКострома», заявитель) о нарушении ООО «Управляющая компания «Центральная управляющая компания +» (далее по тексту – ООО «ЦУК +», ответчик) антимонопольного законодательства, в части отказа (уклонении) последнего от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 62 по ул. Мясницкой города Костромы, вновь выбранной управляющей организации – ООО УК «ИнтехКострома», а также начислении и направлении без законных оснований платежных требований собственникам квартир указанного многоквартирного дома на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома в период с 01.12.2012 по 01.10.2013 гг.

Из существа заявления следует, что согласно протокола внеочередного общего

собрания собственников многоквартирного жилого дома от 25.10.2012 года собственниками помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Мясницкой г. Костромы принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ЦУК +» с 01.12.2012 года и выборе в качестве управляющей компании - ООО УК «ИнтехКострома».

ООО УК «ИнтехКострома» заключены договоры управления многоквартирным домом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме № 62 по ул. Мясницкой г. Костромы, предметом которых является оказание управляющей организацией в интересах собственника в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственнику в объеме и на условиях, согласованных в договоре, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Письмом от 16.11.2012 г. заявитель предложил ООО «ЦУК+» подготовить и передать техническую документацию на многоквартирный дом в срок до 22.11.2012 года. Указанное требование было проигнорировано ответчиком.

С 01.12.2012 г. - ООО УК «ИнтехКострома» приступило к управлению многоквартирным домом № 62 по ул. Мясницкой г. Костромы.

Согласно доводов заявителя, оспариваемые действия ООО «ЦУК+» нарушают его права в рамках осуществления предпринимательской деятельности, связанной с управлением спорным многоквартирным домом, в частности заявитель лишен возможности надлежащим образом осуществлять эксплуатацию дома в рамках заключенных с собственниками помещений договоров управления, что может причинить убытки управляющей организации.

Установив в оспариваемых заявителем действиях ООО «ЦУК +» признаки нарушения антимонопольного законодательства, Костромским УФАС России было возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, в рамках которого установлено следующее.

Представитель заявителя в рамках дела поддержала доводы, изложенные в заявлении, а также дополнениях к нему. Указала, что в связи неправомерными действиями ответчика Общество понесло убытки, которые управляющая компания могла бы получить при обычных условиях осуществления деятельности - исполнения договоров управления, заключенных с собственниками спорного дома. Согласно справке, представленной ООО УК «ИнтехКострома» (исх. №3059 от 08.12.2014 г.), сумма недополученного дохода, рассчитанного исходя из действующего тарифа компании за обслуживание и текущий ремонт и с учетом площади спорного дома составила 165 837,83 рублей. К ранее изложенному добавила, что помимо уклонения от передачи технической документации на спорный многоквартирный дом, а также начисления в отсутствие законных оснований платежных требований собственникам спорного дома, ответчиком в адрес собственников дома направлялись письма, содержащие недостоверную информацию, вводящую жителей спорного многоквартирного дома в заблуждение относительно управляющей компании, оказывающей услуги по управлению домом (оригиналы писем были представлены заявителем на обозрение комиссии, заверенные копии приобщены к материалам дела).

Со своей стороны, ответчик с инкриминируемыми признаками нарушения антимонопольного законодательства не согласился. Полагает, что действовал в пределах предоставленных прав, при этом не препятствовал деятельности заявителя по управлению указанным многоквартирным домом.

Заслушав мнения сторон по делу, изучив представленные в материалы дела документы, а также имеющиеся в деле доказательства комиссия по настоящему делу пришла к следующим выводам.

Порядок выбора способа управления, а также осуществления управления многоквартирным домом управляющей организацией закреплен Жилищным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами.

В силу статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно частям 3 и 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Мясницкой города Костромы 25.10.2012 года принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ЦУК» с 01 декабря 2012 года и выборе в качестве управляющей компании ООО УК «ИнтехКострома», то есть фактически собственники реализовали свое право на отказ от договора, заключенного с ответчиком.

Поскольку законность проведения общего собрания собственников спорного многоквартирного дома и принятого по результатам такого собрания решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 25.10.2012 г. не было оспорено в установленном законом порядке, протокол следует считать действительным.

В подтверждение реализации решения общего собрания и осуществления управления домом в материалы дела представлены договоры управления с собственниками жилых помещений дома и договоры, подтверждающие энергоснабжение и обслуживание дома.

При таких обстоятельствах комиссия антимонопольного органа пришла к выводу о наличии у заявителя статуса вновь избранной управляющей организации.

31.10.2012 года уполномоченные собственниками спорного многоквартирного дома лицо вручило ответчику уведомление о принятых на общем собрании решениях.

Заявитель письмом от 16.11.2012 г. направил в адрес ответчика письмо, содержащее предложение подготовить и передать техническую документацию на многоквартирный дом в срок до 22.11.2012 года. Указанные требования не были исполнены ответчиком.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Указанная обязанность в установленный законодательством срок не была исполнена ответчиком.

В виду того, что рассматриваемые обстоятельства дела, а именно отказ ООО «ЦУК+» от передачи технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом №62 по ул. Мясницкой города Костромы вновь избранной управляющей компании – ООО УК «ИнтехКострома» являлись предметом рассмотрения Арбитражным судом Костромской области дела А31-508/2013, рассмотренного по иску заявителя, комиссия антимонопольного органа по настоящему делу принимает данные обстоятельства в качестве установленных юридически значимых фактов, а также признает их как надлежащие и допустимые доказательства по делу, которые не подлежат повторной переоценке и исследованию в рамках рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства. Решением Арбитражного суда Костромской области по указанному делу, оставленном в силе постановлением Второго арбитражного апелляционного суда, действия ООО «ЦУК +» признаны несоответствующими требованиям действующего законодательства и нарушающими его.

Вместе с тем, по мнению комиссии антимонопольного органа, действия ответчика по не передаче технической документации на спорный дом в имеющем место случае не могут рассматриваться в качестве акта недобросовестной конкуренции, поскольку материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих наличие ущерба (несение убытков, вред деловой репутации), причиненного заявителю указанными действиями ответчика. На основании изложенного комиссия антимонопольного органа пришла к единому мнению об отсутствии признаков нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции в действиях ответчика по факту отказа (уклонения) от передачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

Однако, материалами дела установлено, и подтверждено документально, что в период с 01 декабря 2012 года по 01 октября 2013 года включительно ООО «ЦУК+» по агентскому договору с ОАО «ЕИРКЦ» продолжало производить начисления за указанные услуги и направлять в адрес собственников квартир спорного дома

платежные требования на оплату услуг, связанных с управлением домом, в отсутствие законных оснований.

Частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

На основании статьи 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

На основании изложенного, комиссия Костромского УФАС России соглашается с доводами заявителя о том, что именно заявитель с 01.12.2012 г. должен производить начисление платы за жилое помещение и представлять платежные документы собственникам помещений. Выставление платежных документов ответчиком, и как следствие, оплата их гражданами, влечет нарушение права заявителя на получение причитающихся ему денежных средств.

При производстве по делу также установлен факт распространения ответчиком в период законного управления ООО УК «ИнтехКострома» спорным домом недостоверных сведений об исполнителе услуги по управлению домом и введении собственников квартир в заблуждение в отношении исполнителя услуг по управлению домом, которые подтверждаются представленными заявителем письмами, адресованными собственникам.

Действия ответчика, а именно начисление и направление в отсутствие законных оснований в адрес собственников квартир спорного дома платежных требований на оплату жилищных услуг в период с 01.12.2012 по 01.10.2013 г., а также распространение недостоверных сведений путем направления в адрес собственников квартир именных писем, содержащих недостоверную информацию об исполнителе услуги по управлению многоквартирным домом №62 по ул.

Мясницкой города Костромы противоречат антимонопольному законодательству по следующим основаниям.

В силу статьи 10 bis «Парижской конвенции по охране промышленной собственности», участником которой является Российская Федерация, государства должны обеспечить защиту от недобросовестной конкуренции, под которой понимается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции.

В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с подпунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям 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 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Из приведенных норм следует, что для квалификации совершенного деяния в качестве указанного правонарушения и подтверждения его состава в действиях конкретного лица необходимо, чтобы лицо, совершившее данное деяние, обладало признаком хозяйствующего субъекта; его действия противоречили законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности; совершенные действия могли причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации. Под актом недобросовестной конкуренции, в силу пункта 1 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции понимается также

распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

Комиссией антимонопольного органа по настоящему делу установлено, что ООО «ЦУК+» и ООО УК «ИнтехКострома» осуществляют деятельность на одном товарном рынке - рынке по управлению многоквартирными домами и эксплуатации жилищного фонда города Костромы, то есть являются конкурирующими хозяйствующими субъектами. Таким образом, действия ответчика по начислению и направлению без законных на то оснований платежных требований собственникам квартир многоквартирного дома №62 по ул. Мясницкой города Костромы на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома в период с 01.12.2012 по 01.10.2013 г., а также в распространении недостоверных сведений об исполнителе услуги по управлению домом и введении собственников квартир в заблуждение в отношении исполнителя услуг по управлению многоквартирным домом №62 по ул. Мясницкой города Костромы противоречат антимонопольному законодательству, нарушают нормы гражданского и жилищного законодательства, не соответствуют обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, причинили убытки ООО УК «ИнтехКострома» путем снижения объемов получаемых платежей, создали препятствия в осуществлении предпринимательской деятельности. Таким образом, рассматриваемые действия ответчика нельзя считать, как совершенные с учетом требований антимонопольного законодательства.

Материалами дела установлено, что недобросовестные действия ответчика нанесли реальный ущерб ООО УК «ИнтехКострома», выразившийся в убытках, выраженных в виде упущенной выгоды в части недополучения денежных средств (доходов, прибыли) за оказанные жилищные услуги (расчет представлен в виде справки на предмет упущенной выгоды за исх. №530 от 22.12.2014 г.). Таким образом, причинение убытков организации - конкуренту доказано и подтверждено документально.

ООО «ЦУК+» не представило ни одного доказательства того, что им предпринимались все зависящие меры и действия по недопущению начисления собственникам жилых помещений в спорном доме в период с 01.12.2012 по 01.10.2013 г. платы за жилищные услуги, а также по недопущению нарушения норм антимонопольного законодательства.

При таких обстоятельствах Комиссия антимонопольного органа по настоящему делу пришла к итоговому заключению о нарушении ООО «ЦУК+» положений части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в совершении акта недобросовестной конкуренции в отношении ООО УК «ИнтехКострома».

По правилам части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Материалами дела подтверждено, что ответчиком за период с 01.12.2012 по

01.10.2013 незаконно получена сумма вознаграждения за услуги управляющей компании, оказанной собственникам спорного дома, которая составила 55 931,52 рублей, что подтверждается справкой, представленной ООО «ЦУК+» за исх. №б/н от 06.02.2015 г. В виду того, что указанная сумма была получена ответчиком в результате нарушения антимонопольного законодательства, в данной части Комиссия констатировала необходимость выдачи ответчику предписания.

Согласно части 3 статьи 51 Закона о защите конкуренции доход, полученный в результате нарушения антимонопольного законодательства, в том числе в результате недобросовестной конкуренции, подлежит взысканию в федеральный бюджет.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

#### РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Центральная управляющая компания +» нарушающими часть 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в начислении и направлении без законных на то оснований платежных требований собственникам квартир многоквартирного дома №62 по ул. Мясницкой города Костромы на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома в период с 01.12.2012 по 01.10.2013 г., а также в распространении недостоверных сведений об исполнителе услуги по управлению домом и введении собственников квартир в заблуждение в отношении исполнителя услуг по управлению многоквартирным домом №62 по ул. Мясницкой города Костромы.

Выдать ООО «УК «Костромской Дом» предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного в результате нарушения антимонопольного законодательства.

Передать материалы дела №04-70/1254 должностному лицу Костромского УФАС России, уполномоченному в соответствии со статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях рассматривать дела об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в связи с выявленным нарушением антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

О.В. Ревельцев

Члены Комиссии:

Е.В. Торопова

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