

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о наложении штрафа
по делу № 03-07/42-10
об административном правонарушении

02.11.2010

г. Ярославль

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области С. А. Балабаев, рассмотрев решение по делу 03-03/82-10, а также протокол и материалы дела об административном правонарушении № 03-07/42-10, возбужденного в отношении открытого акционерного общества «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» (далее – ОАО «Управдом Дзержинского района»). При рассмотрении дела представители ОАО «Управдом Дзержинского района» не присутствовали (определение (исх. № 5382/03-07 от 07.10.2010) об отложении рассмотрения дела об административном правонарушении № 03-07/42-10 направлено в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» 12.10.2010 заказным письмом с уведомлением о вручении (номер почтового идентификатора 15000028334202), согласно уведомлению о вручении, определение об отложении рассмотрения дела получено ОАО «Управдом Дзержинского района» 14.10.2010.

УСТАНОВИЛ:

Между собственниками многоквартирных домов № 1, 25, 27, 29, 31, 33, 35 и ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» были заключены договора управления многоквартирными домами по улице Урицкого от 01.01.2008 отдельно на каждый дом.

Целью указанных договоров является обеспечение надлежащего содержания общего долевого имущества в домах, предоставление собственникам помещений коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Срок действия договоров, согласно пункту 7.1 составляет 1 год и продлевается на тот же срок, в случае если ни одна из сторон не заявит о его расторжении не позднее, чем за 2 месяца до окончания срока его действия.

22 февраля 2010 на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах № 27, 29, 31, 33, 35 по улице Урицкого города Ярославля было принято решение о выборе способа управления ТСЖ «Лидер» и о передаче ему функций по управлению многоквартирными домами № 27, 29, 31, 33, 35 по улице Урицкого. В свою очередь, по решению все того же собрания, ТСЖ должно было заключить договор управления многоквартирными домами с управляющей компанией (протокол от 22.02.2010 № 1).

27 февраля 2010 на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 25 по улице Урицкого было принято решение о выборе способа управления ТСЖ «Урицкого 25» и о передаче ему функций по управлению многоквартирным домом № 25. В дальнейшем, по решению все того же собрания, ТСЖ должно было заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией (протокол от 27.02.2010 № 1).

Далее, ТСЖ «Лидер» и ТСЖ «Урицкого 25» 27.02.2010 обращаются в адрес ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» с уведомлениями о выборе способа управления многоквартирными домами № 25, 27, 29, 31, 33, 35 по улице Урицкого в форме ТСЖ (входящий штамп в углу уведомлений с датой 27.02.2010). Указанными уведомлениями ТСЖ «Лидер» и ТСЖ «Урицкого 25» просили ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» передать всю документацию (до 01.03.2010), в том числе техническую на указанные многоквартирные дома, а именно:

- копии писем поставщикам услуг об исключении дома из приложений;
- акт приема – передачи мощности (тепловой энергии и теплоносителя в горячей воде);
- технический паспорт на многоквартирный дом;
- проектную документацию на дом;
- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома (акты весеннего и осеннего осмотра);
- паспорта установленного оборудования;
- акты на разграничение эксплуатационной ответственности на наружные инженерные коммуникации;
- картотеку паспортного стола.

30.03.2010 требования ТСЖ «Лидер» и ТСЖ «Урицкого 25» о передаче документации на многоквартирные дома были продублированы соответствующими уведомлениями (входящий штамп в

углу уведомлений с датой 30.03.2010).

15.03.2010 ТСЖ «Лидер» и ТСЖ «Урицкого 25» сопроводительными письмами от 12.03.2010 направили в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» протоколы № 1 внеочередного общего собрания о выборе способа управления многоквартирными домами (входящий штамп в углу уведомлений с датой 15.03.2010).

На заседании правления ТСЖ «Лидер», состоявшего 09.03.2010 (протокол № 2 от 09.03.2010) и на заседании правления ТСЖ «Урицкого 25», состоявшего 11.03.2010 (протокол № 2 от 11.03.2010) было принято решение, в рамках полномочий, наделенных собственниками помещений в многоквартирных домах (протокол № 1 от 22.02.2010 и протокол № 1 от 27.02.2010) о выборе ООО «Управляющая компания Новый Дом» в качестве управляющей компании многоквартирными домами № 25, 27, 29, 31, 33, 35 по улице Урицкого.

11.03.2010 ТСЖ «Урицкого 25» с ООО «Управляющая компания Новый Дом» был заключен договор управления многоквартирным домом № 3 от 11.03.2010.

09.03.2010 ТСЖ «Лидер» с ООО «Управляющая компания Новый Дом» был заключен договор управления многоквартирным домом № 2.

Письмом от 25.03.2010 № 49 ООО «Управляющая компания Новый Дом» направило в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» копии договоров управления домами, заключенные с заявителем (в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» письмо поступило 26.03.2010 – входящий штамп в углу письма).

Ответов на указанные уведомления со стороны ОАО «Управдом Дзержинского района» в адрес заявителя не поступало, как собственно и самой документации на многоквартирные дома вплоть до рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

17 января 2010 на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № 1 по улице Урицкого города Ярославля было принято решение о выборе способа управления ТСЖ «Урицкого 1» и о передаче ему функций по управлению многоквартирными домами № 1 по улице Урицкого. В свою очередь, по решению все того же собрания, ТСЖ должно было заключить договор управления многоквартирными домами с управляющей компанией (протокол от 17.01.2010 № 1).

Далее, ТСЖ «Урицкого 1» 26.01.2010 обращается в адрес ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» с уведомлением о выборе способа управления многоквартирным домом № 1 по улице Урицкого в форме ТСЖ (входящий штамп в углу уведомления с датой 26.01.2010). Указанными уведомлениями ТСЖ «Урицкого 1» просило ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» передать всю документацию (до 01.02.2010), в том числе техническую на указанный многоквартирный дом.

Письмом от 02.02.2010 ТСЖ «Урицкого 1» просило направить документы, запрашиваемые указанным выше уведомлением в адрес ООО «Управляющая компания Новый Дом» (входящий штамп в углу уведомления с датой 02.02.2010).

Требование о передаче запрашиваемой документации на многоквартирный дом № 1 по улице Урицкого ТСЖ «Урицкого 1» было продублировано 29.03.2010 (входящий штамп в углу уведомления с датой 29.03.2010).

01.02.2010 ТСЖ «Урицкого 1» и ООО «Управляющая компания Новый Дом» заключили договор № 1, копия которого была направлена в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» письмом от 25.03.2010 № 49 (в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» письмо поступило 26.03.2010 – входящий штамп в углу письма).

Техническая документация на многоквартирный дом № 1 по улице Урицкого была передана 01.03.2010 на основании соответствующего акта.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 10 статьи 161 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 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 документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 и включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества.

Если срок прекращения договора управления многоквартирным домом определить невозможно, целесообразно осуществлять передачу технической документации за тридцать дней до дня возникновения у лиц, указанных в части 10 статьи 162 Кодекса, обязанности управлять многоквартирным домом (Письмо Минрегионразвития РФ от 20.12.2006 № 14313 от – РМ/07).

Из пункта 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, гласящего, что «многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией» и из положений пункта 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, следует, что 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.

Из части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения по передаче документации, связанной с управлением многоквартирным домом, возникают с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (в данном случае ОАО «Управдом Дзержинского района», а с другой стороны, из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «Управляющая компания Новый Дом»).

Таким образом, при выборе нового способа управления многоквартирного дома № 1 по улице Урицкого (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 17.01.2010 № 1) договор управления многоквартирным домом № 1 по улице Урицкого с ОАО «Дзержинский Управдом» от 01.01.2008 следует считать расторгнутым. Принимая во внимание уведомление, направленное 26.01.2010 в адрес ОАО «Управдом Дзержинского района» о выборе собственниками многоквартирного дома № 1 способа управления – ТСЖ, а также учитывая заключенный договор на управление указанным многоквартирным домом № 1 с ООО «Управляющая компания Новый Дом» от 01.02.2010, то дату расторжения договора управления с ОАО «Управдом Дзержинского района» следует считать - 26.01.2010. Согласно пункту 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация за 30 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. Передача технической документации к вновь выбранной управляющей организации должна производиться в разумный срок с учетом времени, необходимого для урегулирования отношений с ресурсоснабжающими организациями по данному дому, но не позднее в данном случае 26.02.2010.

Учитывая изложенные правовые нормы, передача технической документации на многоквартирный дом № 1 по улице Урицкого 01.03.2010 была осуществлена с нарушением описанных выше сроков и в результате чего у заявителя отсутствовала возможность своевременно приступить к осуществлению деятельности по управлению указанным многоквартирным домом.

ООО «Управляющая компания Новый Дом» и ОАО «Управдом Дзержинского» района являются участниками одного рынка в городе Ярославле – управление многоквартирным жилищным фондом, соответственно по отношению друг к другу они конкуренты.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Статьей 14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Учитывая вышеизложенное, действиями ОАО «Управдом Дзержинского района», выразившимися

в не выдаче технической документации ООО «Управляющая компания Новый Дом» на многоквартирные дома № 25,27,29,31,33,35 по улице Урицкого, а также выразившимися в затягивании процесса выдачи технической документации на многоквартирный дом № 1 по улице Урицкого в нарушении статье 162 Жилищного Кодекса РФ, совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена часть 1 статьей 14.33 КоАП РФ.

Согласно части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных статьей 14.3 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Как установлено и подтверждается материалами дела у ОАО «Управдом Дзержинского района» имелась возможность для соблюдения части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ, но указанным хозяйствующим субъектом не были приняты все зависящие от него меры по соблюдению антимонопольного законодательства.

При назначении административного наказания учитывался характер совершенного ОАО «Управдом Дзержинского района» административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица.

Руководствуясь статьями 23.48, 29.9 КоАП РФ, а также статьями 4.1, 14.31 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

привлечь Открытое акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» к административной ответственности в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

Штраф за нарушение антимонопольного законодательства Российской Федерации должен быть перечислен в доход федерального бюджета по коду 16111602010010000140

Получатель: ИНН 7604009440 КПП 760401001

ОКАТО 78401000000

УФК МФ РФ по Ярославской области

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области

БИК 047888001

р/сч 40101810700000010010

в полях 104, 105 платежного документа необходимо указать код бюджетной классификации и ОКАТО.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП штраф должен быть уплачен не позднее 30 дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшему постановление (факс 32-93-71).

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

В соответствии с частью 3 статьи 30.1 и частью 1 статьи 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП 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.

Срок предъявления постановления к исполнению – 1 (один) год со дня вступления постановления в законную силу.