

ООО «Жилком»  
150044, г. Ярославль,  
ул. Промышленная, д.19

Председатель Совета МКД № 1 по Дядьковскому проезду  
Г.В. Никулина  
150006, г. Ярославль, Дядьковский проезд, д. 1, кв. 11

Председатель Совета МКД № 1 по Дядьковскому проезду  
Д.И. Снижко  
150006, г. Ярославль, Дядьковский проезд, д. 4, кв. 50

ООО «ЯЖУК «Комфортсервис»  
150065, г. Ярославль, ул. Сахарова, д.27

#### РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03/31-14 о нарушении  
антимонопольного законодательства

31 октября 2014 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 18 ноября 2014)

Комиссия Ярославского УФАС России в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Ярославского УФАС России  
Завьялов М.Ф.;

члены Комиссии: специалист-эксперт отдела контроля ТЭК и ЖКХ Чистякова Е.К.,  
специалист – эксперт отдела контроля ТЭК и ЖКХ Шушкова А.С., рассмотрев дело  
№ 07-03/31-14, возбужденное в отношении Общества с ограниченной

ответственностью «Домостроительный комбинат – жилищно-коммунальное обслуживание» (решением № 9 участника ООО «ДСК-ЖКО» от 15 июля 2014 года Общество с ограниченной ответственностью «ДСК-ЖКО» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Жилком») по признакам нарушения части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

Дело № 07-03/31-14 возбуждено по заявлению Председателя Совета МКД № 1 по Дядьковскому проезду Никулиной Г.В., Председателя Совета МКД № 4 по Дядьковскому проезду Снижко Д.И. (вх. № 7692 от 26.08.2013 года) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны ООО «ДСК-ЖКО», выразившееся в затягивании сроков по передаче технической документации на многоквартирные дома <...> г. Ярославля, что воспрепятствовало осуществлению деятельности ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» по управлению указанными многоквартирными домами.

Принимая решение по делу, Комиссия исходит из следующего:

Между управляющей организацией ООО «ДСК-ЖКО» и собственниками многоквартирных домов (<...>) 28 июня 2012 года были заключены договора на управление данными многоквартирными домами, сроком действия 1 год. ООО «ДСК-ЖКО» в квитанциях на оплату коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов уведомило, что договора управления многоквартирными домами <...> города Ярославля пролонгированы сроком до 29 июня 2014 года в соответствии с пунктом 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: <...> (протокол собрания № 2 от 22 июля 2013 года); <...> (протокол собрания № 2 от 22 июля 2013 года); были приняты решения собственниками, в порядке, предусмотренном ст.ст. 44-48, ч. 3 ст. 161 ЖК РФ о передаче функций по управлению многоквартирными домами ООО «Ярославская жилищная управляющая компания «Комфортсервис» (далее ООО «ЯЖУК «Комфортсервис») с 01 сентября 2013 года.

24 июля 2013 года в адрес ООО «ДСК-ЖКО» председателем Совета многоквартирного дома <...> Никулиной Г.В. и председателем Совета многоквартирного дома <...> Снижко Д.И. были направлены уведомительные письма о расторжении договоров управления, заключенных между управляющей организацией и жильцами домов, а также передаче в порядке и сроки, установленные частью 10 статьи 162 ЖК РФ технической, проектной документации в

ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» на многоквартирные дома по адресам:

1. <...> (протокол собрания № 2 от 22.07.2013 г.);
2. <...> (протокол собрания № 2 от 22.07.2013 г.).

В ответ на данное уведомление ООО «ДСК-ЖКО» письмом от 05 августа 2013 года исх. № 194 сообщило о несогласии удовлетворить требования собственников помещений многоквартирного дома в связи с тем, что договор управления многоквартирным домом от 28 июня 2012 года, по мнению ООО «ДСК-ЖКО» является действующим до 29 июня 2014 года, основания для его расторжения в одностороннем порядке отсутствуют.

В адрес ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» 25 июля 2013 года было направлено уведомление о решении общего собрания собственников указанных многоквартирных домов о выборе управляющей организации ООО «ЯЖУК «Комфортсервис».

Впоследствии обнаружилось, что данные уведомления содержат техническую ошибку, а именно: неверно указана дата расторжения договора с ООО «ДСК-ЖКО» – 01.08.2013 года. Председателем МКД <...> проезду Никулиной Г.В. и Председателем МКД <...> Сняжко Д.И. 12 августа 2013 года в адрес ООО «ДСК-ЖКО» и ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» были направлены уточнённые уведомительные письма с указанием даты вступления в силу договора управления с вновь избранной управляющей организацией ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» – 01 сентября 2013 года. Ответов на указанные уведомления от ООО «ДСК-ЖКО» собственникам многоквартирных домов не поступало.

Между ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» и собственниками помещений в многоквартирном доме <...> города Ярославля 01 сентября 2013 года был заключен договор управления многоквартирным домом № 007-ФО. Между ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» и собственниками помещений в многоквартирном доме <...> города Ярославля 01 сентября 2013 года был заключен договор управления многоквартирным домом № 006-ФО.

ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» 02 сентября 2013 года направило в адрес ООО «ДСК-ЖКО» требование о передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирными домами, расположенными по адресу: <...>. В ответ на данное требование (исх. № 236 от 04 сентября 2014 года) ООО «ДСК-ЖКО» сослался на необходимость получения судебного подтверждения законности решения собственников об избрании ООО «ЯЖУК «Комфортсервис».

06 сентября 2013 года Фрунзенский районный суд г. Ярославля определил приостановить до вступления в силу решения суда по иску Кузнечиковой Н.Н. исполнение решения общего собрания домовладельцев многоквартирного дома по адресу: <...> изложенное в Протоколе № 2 от 22 июля 2013 года в части решений по 8, 9 и 10 вопросам повестки дня: расторгнуть договор управления с ООО «ДСК-ЖКО»; выбрать управляющую компанию – ООО «ЯЖУК «Комфортсервис»; поручить председателю совета дома заключить и подписать договор управления от имени собственников.

Решением по делу № 2-47/2014 от 14 января 2014 года Фрунзенский районный суд города Ярославля исковые требования <...> о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: <...> от 22 июля 2013 года, в части решений по вопросам 8, 9 и 10 повестки дня о расторжении договора управления, заключенного с ООО «ДСК-ЖКО», выборе управляющей компании ООО «ЯЖУК «Комфортсервис», поручению председателю совета дома заключить и подписать договор управления от имени собственников, оформивших доверенность, оставить без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Ярославского областного суда апелляционным определением от 28 марта 2014 года по делу № 33-1837/2014 апелляционную жалобу <...> на решение Фрунзенского районного суда г. Ярославля от 14 января 2014 года оставила без удовлетворения.

Меры по обеспечению иска по гражданскому делу по иску <...> были отменены определением Фрунзенского районного суда города Ярославля от 13 мая 2014 года. Определение об отмене обеспечительных мер вступило в законную силу 29 мая 2014 года.

ООО «ДСК-ЖКО» 25 февраля 2014 года направило в адрес ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» письмо о прекращении оказания услуг жильцам дома <...> проезду с 01 марта 2014 года.

Согласно Акту от 28 февраля 2014 года ООО «ДСК-ЖКО» произвело передачу ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» общедомовых приборов учёта электроэнергии и холодной воды многоквартирного дома по адресу: <...>. При передаче отсутствовал паспорт на прибор учёта холодного водоснабжения № 10784553, о чем имеется отметка в Акте приема-передачи. При проведении ревизии полученной документации ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» установило, что документация на указанный многоквартирный дом передана не в полном объёме, представлены копии документов, о чем общество уведомило ООО «ДСК-ЖКО» письмом от 12 марта 2014 года исх. № 209/КС/1.

Оказание услуг жильцам дома <...> ООО «ДСК-ЖКО» прекратило с 01 апреля 2014 года. В соответствии с Актами от 01 апреля 2014 года ООО «ДСК-ЖКО» передало, а ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» приняло часть технической документации на многоквартирный дом по адресу <...>. При передаче отсутствовал паспорт на общедомовой прибор учёта холодного водоснабжения, о чем была сделана отметка в Акте приёма-передачи.

До настоящего момента техническая документация передана ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» не в полном объёме.

Проанализировав обстоятельства передачи технической документации в полном объеме на многоквартирные дома <...>, Комиссия приходит к следующему.

Собственники помещений многоквартирных домов <...> реализовали свое право на отказ от договора управления, заключенного с ООО «ДСК-ЖКО», направив уведомление о выборе новой управляющей компании ООО «ЯЖУК «Комфортсервис».

В соответствии с частью 3 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.

По своей правовой природе договор управления многоквартирным домом относится к договорам возмездного оказания услуг, отношения, вытекающие из него регулируются положениями главы 36 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 782 заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Таким образом, данный документ является необходимым и достаточным для подтверждения воли собственников помещений в данном доме.

Пункт 2 статьи 162 Жилищного кодекса определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

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

Гражданское законодательство допускает односторонне изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса).

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке

вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об 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.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволили бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

Указанный правовой подход изложен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14.

В соответствии с пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [подпункте "б" пункта 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками

помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в связи с тем, что собранием собственников была выбрана новая управляющая организация техническая документация и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, должны быть переданы ООО «ЯЖУК «Комфортсервис». Исходя из этого, антимонопольный орган полагает, что действия ООО «ДСК-ЖКО» по затягиванию сроков по передаче технической документации на многоквартирный дом <...> г. Ярославля с 12 сентября 2013 года по дату принятия антимонопольным органом решения по делу, противоречат жилищному и антимонопольному законодательству, способствовали получению выгоды ООО «ДСК-ЖКО», а также воспрепятствовали осуществлению деятельности ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» по управлению указанным многоквартирным домом.

В соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса 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.

Таким образом, получив уведомление от 12 августа 2013 года ООО «ДСК-ЖКО» должно было не позднее 12 сентября 2013 года передать техническую документацию на многоквартирный <...> в ООО «ЯЖУК «Комфортсервис».

Предметом Договора управления многоквартирным домом (п. 1.1), заключенного между ООО «ДСК-ЖКО» и собственниками жилого дома <...> и Договора управления многоквартирным домом (п. 1.1.), заключенного между ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» и собственниками дома <...>, является выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанных многоквартирных домах.

ООО «ДСК-ЖКО» и ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» являются участниками рынка по оказанию услуг по содержанию многоквартирных домов в границах города Ярославля. Товарные границы рынка устанавливаются как услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Материалами дела подтверждается, что указанные услуги для жителей дома <...> оказывало ООО «ДСК-ЖКО», в то же время ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» имело намерение войти на указанный рынок, заключило соответствующий договор, следовательно ООО «ДСК-ЖКО» и ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» являются конкурентами на рынке оказания услуг по содержанию многоквартирных домов в границах города Ярославля.

Согласно п. 6.1 Договор на оказание услуг № 007-ФО от 01 сентября 2013 года ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» вступает в силу с 01 сентября 2013 года.

Бездействие ООО «ДСК-ЖКО» по передаче технической документации в полном объеме на многоквартирный дом <...> не позволяет ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» исполнять вышеуказанный договор на оказание услуг, создает препятствия к выходу субъекта на рынок, а равно развитию его деятельности, ущемляет его интересы.

ООО «ДСК-ЖКО» продолжало выставлять собственникам жилья на оплату коммунальных услуг (содержание и ремонт жилья по дому <...> – с сентября 2013 года по март 2014 года.

В материалы дела представлены бухгалтерские справки ООО «Жилком» по многоквартирному дому № 4 по Дядьковскому проезду, из которой следует, что перерасчет сумм и возврат денежных средств не произведен.

Согласно указанной справке ООО «Жилком» было начислено за содержание и ремонт дома – 572 650,26 рублей, произведена оплата жителями дома № 4 – 212 126, 93 рублей, то есть ООО «Жилком» незаконно получило в доход организации 212 126, 93 рублей.

В соответствии с подпунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции «недобросовестная конкуренция - 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».

В связи с изложенным действия ООО «Жилком» по затягиванию сроков по выдачи технической документации на многоквартирный дом <...> города Ярославля в ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» сверх 12 сентября 2013 года противоречат законодательству Российской Федерации, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, а также препятствуют деятельности ООО «ЯЖУК «Комфортсервис» по управлению многоквартирным домом, тем самым ООО «Жилком» нарушен запрет, установленный частью 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с вышеизложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л а :

1. Признать ООО «Жилком» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «Жилком» предписание о прекращении нарушения



антимонопольного законодательства.

3. Выдать ООО «Жилком» предписание о перечислении в Федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства, в размере 212 126, 93 рублей.

Председатель Комиссии М.Ф. Завьялов

Члены Комиссии Е.К. Чистякова

А.С. Шушкова

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.