

ТСЖ «Возрождение»
660077, г. Красноярск,
ул. Молокова, 1

ИП Казаковой Н.А.
660017, г. Красноярск,
ул. Диктатуры Пролетариата, 12 «а»-35

Казакову А.В.
660017, г. Красноярск,
ул. Диктатуры Пролетариата, 12 «а»-35

РЕШЕНИЕ

№ 251-10-10 от 26 октября 2010 года
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 12 октября 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 26 октября 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Захаров В.М., руководитель управления, члены комиссии – Баранова А.В., начальник правового отдела, Мироненко Т.Г. – главный государственный инспектор правового отдела, рассмотрела дело № 251-10-10, возбужденное по заявлению индивидуального предпринимателя Казаковой Натальи Александровны в отношении товарищества собственников жилья «Возрождение» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции»

при участии в заседании Комиссии:

Казаковой Натальи Александровны – паспорт;

Казакова Александра Владимировича – паспорт.

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю обратилась индивидуальный предприниматель Казакова Наталья Александровна (далее – ИП Казакова И.А.) с заявлением (исх. б/н от 05.04.2010 года; вх. №4006 от 05.04.2010 года) о признании нарушающими антимонопольное законодательство действий ТСЖ «Возрождение», выразившихся в злоупотреблении доминирующим положением на рынке управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, 1, корпус 3.

По результатам рассмотрения заявления ИП Казаковой Н.А. приказом управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю №379 от 05.07.2010 года в отношении ТСЖ «Возрождение» возбуждено дело №251-10-10 по признакам нарушения части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении к рассмотрению дела №251-10-10 от 05.07.2010 рассмотрение дела назначено на 14:30 25.08.2010 года.

Определением от 25.08.2010 года рассмотрение дела №251-10-10 отложено на 11:30 12.10.2010 года.

12 октября 2010 года в заседание Комиссии надлежащим образом уведомленное ТСЖ «Возрождение» своего полномочного компетентного представителя не направило, ходатайство об отложении дела не заявило, в связи с чем, на основании части 2 статьи 45 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия посчитала возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

В ходе заседания Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства 12.10.2010 года Казаковой Н.А. заявлено ходатайство о привлечении в качестве заинтересованного лица второго собственника нежилого помещения, расположенного по адресу: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, 1, корпус 3, помещение 159, гражданина Казакова Александра Владимировича. Кроме того, ИП Казаковой Н.А. и Казаковым А.В. заявлено ходатайство о рассмотрении Комиссией вопроса о правомерности одностороннего расторжения ТСЖ «Возрождение» договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома от 01.08.2006 года.

Комиссия, рассмотрев указанное ходатайство, принимая во внимание обеспечение заявителем в заседание Комиссии явку второго собственника нежилого помещения, протокольно определила привлечь в качестве заинтересованного лица гражданина Казакова Александра Владимировича.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено:

Индивидуальный предприниматель Казакова Н.А. осуществляет предпринимательскую деятельность на основании свидетельства о внесении записи в ЕРИП серии 38 №002708799.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №918456, выданного 28.05.2008 года, свидетельству о государственной регистрации права серии 24 ЕЗ №918440, выданного 28.05.2008 года, на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли в праве) нежилое помещение общей площадью 167,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Молокова, 1, корпус 3, помещение 159, принадлежит Казаковой Н.А. и Казакову А.В.

Указанное помещение расположено в жилом многоквартирном доме, управление которым осуществляется ТСЖ «Возрождение». Членами товарищества собственников жилья «Возрождение» собственники вышеуказанного нежилого помещения не являются.

01 августа 2006 году между заявителем и ТСЖ «Возрождение» заключен договор №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпуса №3 по ул. Молокова в г. Красноярске.

В соответствии с разделом 5 указанного договора договор вступает в силу с 01.01.2006 года и действует до 30.12.2007 года. Если одна из сторон не заявляет о расторжении настоящего договора, договор пролонгируется. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

17 ноября 2009 года ответчиком в адрес ИП Казаковой Н.А. направлено уведомление об истечении срока действия договора и о необходимости заключения нового соглашения в связи с тем, что с 01.01.2010 года условия договора изменятся. Проект нового договора к указанному уведомлению приложен не был.

25 августа 2010 года в ходе заседания Комиссии по рассмотрению дела №251-10-10 представителями ответчика было пояснено, что мотивом для расторжения договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпус №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года явилось принятие решения общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома об изменении тарифа на содержание общего имущества.

23 марта 2010 года в адрес заявителя ТСЖ «Возрождение» направлен не подписанный со стороны товарищества собственников жилья проект договора №37 от 01.01.2010 года на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома по ул. Молокова, д 1, корпус 3 (помещение 159). При этом в сопроводительном письме к указанному договору (исх. №27 от 23.03.2010 года) ТСЖ «Возрождение» указывалось на необходимость подписания указанного договора со стороны собственника нежилого помещения и направления одного подписанного экземпляра в адрес товарищества собственников жилья.

14 апреля 2010 года индивидуальный предприниматель Казакова Н.А., не согласившись подписать указанный проект договора, направила в адрес ТСЖ «Возрождение» протокол разногласий к договору, указав в нем, что договор должен быть заключен с ней как с индивидуальным предпринимателем.

Письмом исх. №53 от 12.05.2010 года ответчик обратился в адрес заявителя с просьбой представить свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и доверенность от второго собственника нежилого помещения о предоставлении права Казаковой Н.А. на заключение

договора от его имени. Кроме того, исходящим письмом №52 от 12.05.2010 года товарищество собственников жилья сообщило, что предложенные индивидуальным предпринимателем тарифы в протоколе разногласий, установленные решением Красноярского Городского Совета применяются для муниципального жилья, тарифы для дома по адресу: г. Красноярск, ул. Молокова, 1 на 2010 год будут приняты на общем собрании членов товарищества.

Письмом от 20.05.2010 года в адрес товарищества ИП Казакова Н.А. сообщила, что ее реквизиты как индивидуального предпринимателя не изменились, доверенность от второго собственника была представлена при заключении договора №30 от 01.08.2006 года.

Исходящим письмом №61 от 31.05.2010 года товарищество собственников жилья ответило, что для заключения договора на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома заявителю необходимо подписать ранее представленный проект договора и направить его с подписанным протоколом разногласий, а также указало, что представленная при заключении договора №30 от 01.08.2006 года доверенность утратила силу в связи с истечением срока ее действительности.

На момент заседания Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №251-10-10 12.10.2010 года договор на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома по ул. Молокова, д. 1, корпус 3, не заключен.

При этом Комиссией по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства №251-10-10 установлено, что на момент получения заявителем от ТСЖ «Возрождение» уведомления об истечении срока действия договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпуса №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года, решение общего собрания собственников жилого многоквартирного дома об утверждении тарифов на содержание общего имущества не было принято.

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы ответчика и заинтересованных лиц, Комиссия по рассмотрению дела №251-10-10 пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут явиться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Таким образом, в норме части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» сформулирован общий запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением на рынке, направлен, в том числе, не только на защиту конкуренции (публичного порядка), но и на защиту интересов контрагентов доминирующего хозяйствующего субъекта (частноправовых интересов), гражданских прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

По результатам проведенного управлением Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю анализа состояния конкурентной среды было

установлено, что доля ТСЖ «Возрождение» на рынке услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Молокова 1, корпуса 1,2,3,4, составляет 100%.

Согласно части 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Согласно статье 450 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором (пункт 1) По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2). В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (пункт 3).

Статья 451 ГК РФ регламентирует порядок расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Согласно пункту 1 указанной статьи ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Согласно пункту 2 статьи 451 ГК РФ если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны.

Таким образом, согласно действующему законодательству расторжение договора возможно лишь по соглашению сторон либо решением суда по требованию одной из сторон договора, а также по основаниям, предусмотренным договором или действующим законодательством.

Вместе с тем, Комиссией по рассмотрению дела №251-10-10 было установлено, что соглашение о расторжении договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпус №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года между ТСЖ «Возрождение» и собственниками нежилого помещения №159 не заключалось, решение суда о расторжении договора также отсутствует. При этом ТСЖ «Возрождение» расценило договор №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпус №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года расторгнутым в одностороннем порядке.

В ходе заседания Комиссии представителем ответчика заявлялось, что договор был расторгнут в связи с существенным изменением его условий, в частности, изменения тарифов на содержание общего имущества собственников многоквартирного дома. Вместе с тем, на момент направления товариществом собственников жилья в адрес индивидуального предпринимателя Казаковой Н.А. уведомления о расторжении договора решение общего собрания собственников жилого многоквартирного дома об утверждении тарифов на содержание общего имущества на 2010 год не было принято. Кроме того, второй собственник нежилого помещения №159 Казаков А.В. об одностороннем расторжении договора вовсе не был уведомлен.

На основании вышеизложенного Комиссия по рассмотрению дела №251-10-10 приходит к выводу о наличии в действиях ТСЖ «Возрождение» нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в одностороннем отказе от исполнения договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпус №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года, что повлекло ущемление интересов индивидуального предпринимателя Казаковой Н.А. и гражданина Казакова А.В.

На основании вышеизложенного, Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», -

РЕШИЛА:

1. Признать ТСЖ «Возрождение» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать ТСЖ «Возрождение» предписание о совершении действий, направленных на прекращение злоупотребления хозяйствующим субъектом доминирующим положением, с этой целью:

- отозвать уведомление от 17.11.2009 года, направленное ТСЖ «Возрождение» в адрес индивидуального предпринимателя Казаковой Натальи Александровны об истечении срока действия договора №30 на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию жилого дома №1, корпус №3 по ул. Молокова в г. Красноярске от 01.08.2006 года.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского

края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

В.М. Захаров

А.В. Баранова

Члены Комиссии

Т. Г. Мироненко

- [80.doc](#)