

РЕШЕНИЕ

г. Петропавловск-Камчатский

Резолютивная часть решения объявлена 27 апреля 2011 года.

Полный текст решения изготовлен 29 апреля 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии Петров А.В. – руководитель;

Члены Комиссии:

Алтухова Т.В. – заместитель начальника отдела правового обеспечения и рекламы,

Громов С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения и рекламы,

рассмотрев дело № 21-05/74-2010А по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Теплый дом» (684035 Камчатский, край, Елизовский район, пос. Термальный, ул. Крашенинникова, 1; далее – ООО «Теплый дом», ответчик по делу) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», возбужденное по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Жилремсервис У» (далее – ООО «Жилремсервис У», заявитель)

УСТАНОВИЛА:

27 августа 2009 года в селе Паратунка Елизовского района Камчатского края был проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Конкурс) в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – всего 96 объектов (домов).

Участниками Конкурса были следующие юридические лица: ООО «Микижа»; ООО «Теплый дом»; ООО «УК Альянс»; ООО «Жилремсервис У».

В соответствии Протоколом № 3 1-КН-09 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 27 августа 2009 года победителем конкурса было признано ООО «Жилремсервис У».

7 сентября 2009 года по итогам Конкурса орган местного самоуправления заключил с победителем конкурса Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) сроком на два года (пункт 10.2), то есть до 7 сентября 2011 года. Из сказанного следует, что на момент подачи заявления заявителем указанный

Договор являлся действующим.

Договор был заключен на обслуживание 96 многоквартирных домов в селе Паратунка и поселке Термальный Елизовского района Камчатского края по следующим адресам:

село Паратунка: ул. Лесная, дом № 6; ул. Мирная, дома №№ 3 и 5; ул. Нагорная, дома №№ 29, 33, 34, 36, 37 и 40; ул. Речная, дома №№ 1-5; ул. Санаторная, дома №№ 1, 2, 4-8, 10-18.

поселок Термальный: ул. Больше-Банная, дома №№ 1, 3, 5 и 7; ул. Дачная, дома №№ 1,3-7, 10-13, 15-17, 19 и 21; ул. Зеленая, дома №№ 5-11; ул. Кошелевская, дома №№ 1-6, 8 и 10; ул. Крашенинникова, дома №№ 5, 7 и 9; ул. Ленина, дома №№ 1-11; ул. Малкинская, дом № 8; ул. Карымшинская, дом № 1; ул. Паратунская, дома №№ 6, 9-13 и 15; ул. Промысловая, дома №№ 1-6

15, 20 и 25 апреля и 31 сентября 2010 года ООО «Теплый дом» разослало собственникам помещений ряда домов села Паратунка и поселка Термальный сообщения о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирными домами, основными вопросами повестки дня которых были (в том числе):

1) выбор способа управления домом;

2) односторонний отказ от договора управления с управляющей организацией ООО «Жилремсервис У»;

3) выбор управляющей организации – ООО «Теплый дом».

По итогам общих собраний были изготовлены протоколы, собственникам помещений многоквартирных домов были разосланы уведомления об итогах проведения общих собраний, ООО «Теплый дом» направило в ООО «Жилремсервис У» уведомления о том, что собственники помещений многоквартирных домов провели общее собрание по выбору способа управления домом.

ООО «Теплый дом» заключило договоры управления многоквартирными домами с собственниками помещений 34 многоквартирных домов поселка Термальный и села Паратунка Елизовского района Камчатского края от 1 мая 2010 года:

поселок Термальный: ул. Ленина, дома №№ 1, 3-8, 10 и 11; ул. Дачная, дома №№ 4, 6 и 10; ул. Больше-Банная, дома №№ 1, 3 и 7; ул. Кошелевская, дом № 10; ул. Крашенинникова, дома №№ 5, 7 и 9; ул. Промысловая, дома №№ 4-6.

село Паратунка: ул. Лесная, дом № 6; ул. Мирная, дома №№ 3 и 5; ул. Нагорная, дома №№ 29, 33, 34, 36, 37 и 40; ул. Санаторная, дома №№ 15, 16 и 18.

В обоснование правомерности своих действий ООО «Теплый дом» ссылается на статьи 161 и 162 Раздела VIII «Управление многоквартирными домами» Жилищного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, проанализировав нормативные правовые акты, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Исходя из части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

По смыслу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проведя Конкурс, орган местного самоуправления (администрация Паратунского сельского поселения) определил не только управляющую организацию, но и способ управления многоквартирными домами - управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом было принято по итогам проведения вышеуказанного Конкурса, следовательно, общие собрания собственников помещений вправе были принимать решения только об изменении способа управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе были принимать решение об одностороннем расторжении или изменении Договора управления многоквартирным домом, поскольку они не являются стороной по

Договору (стороной по Договору является Собственник муниципального жилого фонда - Паратунское сельское поселение Елизовского муниципального района).

В соответствии с частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (то есть в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Действия ООО «Теплый дом» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, они противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации и Гражданскому кодексу Российской Федерации, причиняют убытки ООО «Жилремсервис У» и наносят вред его деловой репутации, то есть, действия ООО «Теплый дом» квалифицируются как недобросовестная конкуренция, что запрещено частью 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать в действии ООО «Теплый дом» нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в виде заключения договоров на обслуживание многоквартирных домов в селе Паратунка и поселке Термальном Елизовского района Камчатского края с собственниками помещений в указанных многоквартирных домах в условиях действующего договора на обслуживание указанных многоквартирных домов с между собственником муниципального жилого фонда (Паратунским сельским поселением Елизовского муниципального района) и ООО «Жилремсервис У».

2. Выдать ООО «Теплый дом» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Материалы дела передать должностному лицу, уполномоченному рассматривать дела об административных правонарушениях.

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.

ПРЕДПИСАНИЕ

29 апреля 2011 года
Камчатский

г. Петропавловск-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии Петров А.В. – руководитель управления;

Члены Комиссии:

Алтухова Т.В. – заместитель начальника отдела правового обеспечения и рекламы;

Громов С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения и рекламы.

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 29 апреля 2011 года по делу № 21-05/74-2010А о нарушении ООО «Теплый дом» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Теплый дом» в срок до 27 мая 2011 года:

1. прекратить нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении договоров на обслуживание многоквартирных домов в селе Паратунка и поселке Термальном Елизовского района Камчатского края с собственниками помещений в указанных многоквартирных домах в условиях действующего договора на обслуживание указанных многоквартирных домов с между собственником муниципального жилого фонда (Паратунским сельским поселением Елизовского муниципального района) и ООО «Жилремсервис У».

2. расторгнуть договоры на обслуживание многоквартирных домов от 1 мая 2010 года с собственниками помещений в многоквартирных домах по следующим адресам (всего 34 договора):

поселок Термальный: ул. Ленина, дома №№ 1, 3-8, 10 и 11; ул. Дачная, дома №№ 4, 6 и 10; ул. Больше-Банная, дома №№ 1, 3 и 7; ул. Кошелевская, дом № 10; ул. Крашенинникова, дома №№ 5, 7 и 9; ул. Промысловая, дома №№ 4-6.

село Паратунка: ул. Лесная, дом № 6; ул. Мирная, дома №№ 3 и 5; ул. Нагорная, дома №№ 29, 33, 34, 36, 37 и 40; ул. Санаторная, дома №№ 15, 16 и 18.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.