

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03/73-13 о нарушении

антимонопольного законодательства

13 мая 2014 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 27 мая 2014г.)

Комиссия Ярославского УФАС России в составе:

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

члены Комиссии: ведущий специалист – эксперт отдела контроля ТЭК и ЖКХ А.В.
Кокшарова, специалист – эксперт отдела ТЭК и ЖКХ Е.К. Чистякова,

рассмотрев дело № 07-03/73-13, возбужденное в отношении Закрытого
акционерного общества «Управдом Фрунзенского района» (далее – ЗАО
«Управдом Фрунзенского района»), расположенного по адресу: 150035, г.
Ярославль, Московский пр-т, 107, по признакам нарушения части 1 статьи 14
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а :

В антимонопольный орган поступило заявление руководителя общественной
приёмной политической партии «Гражданская платформа» <...> по обращению
председателя совета многоквартирного дома <...> ,, о нарушении
антимонопольного законодательства со стороны ОАО «Управляющая компания №
1», выразившегося в в отказе от выдачи технической документации на

многоквартирный дом <...> .

Представитель ОАО «Ярославльлифт» Н.П. Круглова на заседании Комиссии пояснила, что между собственниками помещений в многоквартирном доме <...> заключен договор об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном способе управления многоквартирным домом. Также, что документация на указанный многоквартирный дом была передана ЗАО «Управдом Фрунзенского района»

Представитель ЗАО «Управдом Фрунзенского района» А.В. Никулина на заседании Комиссии пояснила, что собственниками многоквартирного дома <...> в августе 2013 года было принято решение о расторжении договора управления с ОАО «УК № 1», документация передана по мировому соглашению. Счета ЗАО «Управдом Фрунзенского района» выставляло собственникам помещений на основании оказанных услуг.

Принимая решение по делу, Комиссия исходит из следующего:

01.01.2008 года между собственниками помещений в многоквартирном доме <...> и ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Фрунзенского района» заключен договор управления вышеуказанным многоквартирным домом за № 141.

Согласно дополнительного соглашения к договору № 141 от 01.01.2008 года управляющая организация ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Фрунзенского района» с 13 октября 2008 года переименована в ОАО «Управляющая компания № 1».

В соответствии с пояснениями ЗАО «Управдом Фрунзенского района» от 21.08.2013 года исх. № 739 функции по управлению общедомовым имуществом многоквартирного дома <...> были переданы ЗАО «Управдом Фрунзенского района» на основании Разделительного баланса от 08.06.2012 года утвержденного решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол № 3-ВОС-2012 от 08.08.2012 года). ОАО «Управляющая компания № 1» было реорганизовано путем выделения. ЗАО «Управдом Фрунзенского района» было создано путем выделения из ОАО «Управляющая компания № 1» и в порядке правопреемства договор управления домом № 141 от 01.01.2008 года перешел в ЗАО «Управдом Фрунзенского района».

Согласно ст. 58 Гражданского кодекса РФ правопреемство при реорганизации юридических лиц при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного

юридического лица в соответствии с передаточным актом. Разделительного баланса от 08.06.2012 года, утвержденного решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол № 3-ВОС-2012 от 08.08.2012 года), ОАО «Управляющая компания № 1» было реорганизовано путем выделения. ЗАО «Управдом Фрунзенского района» было создано путем выделения из ОАО «Управляющая компания №1». В порядке универсального правопреемства договор управления вышеуказанным многоквартирным домом перешел в ЗАО «Управдом Фрунзенского района».

23.11.2012г. в соответствии с протоколом общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <...> были приняты решения, в порядке, предусмотренном ст. ст. 44-48 ст. 161 ЖК РФ:

- о расторжении договора управления № 141 от 01.01.2008г. с ОАО «Управляющая компания № 1» с 01.01.2013г.;

- о выборе способа управления многоквартирным домом в форме непосредственного управления собственниками помещений;

- заключении с ОАО «Ярославльлифт» договора на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с 01.01.2013г.;

- об избрании гр. <...> председателем совета многоквартирного дома;

- об определении места хранения документации в ОАО «Ярославльлифт».

В связи с этим 28.11.2012г. в адрес ОАО «УК № 1» было направлено уведомление о расторжении договора управления № 141 от 01.01.2008г., заключенного между управляющей организацией и жильцами дома с приложением копии протокола общего собрания собственников многоквартирного дома.

Пункт 2 ст. 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 ст. 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 (ст. 450 Гражданского кодекса).

П. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные акты РФ», в новой редакции позволяет собственникам 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.

На основании этого, а также в соответствии с ч. 10 ст. 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 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».

Поскольку после получения уведомления об изменении формы управления многоквартирным домом и расторжении в связи с этим договора с ОАО «УК № 1», в нарушение п. 10 ст. 162 ЖК РФ общество не передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом документы, гр. <...> как собственник жилого помещения указанного дома и председатель совета многоквартирного дома, обратилась в Фрунзенский районный суд г. Ярославля с исковым заявлением к ОАО «УК № 1», ЗАО «Управдом Фрунзенского района» об обязанности передать техническую документацию на жилой дом.

Собственники помещений многоквартирного дома . <...> реализовали свое право на отказ от договора управления, заключенного с ЗАО «Управдом Фрунзенского района», направив уведомление об изменении способа управления, путем создания ТСЖ и заключения договора с ОАО «Ярославльлифт» об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном способе управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 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».

По своей правовой природе договор управления многоквартирным домом относится к договорам возмездного оказания услуг, отношения вытекающие из него регулируются положениями гл. 36 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 779 ГК РФ «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 п. 1 ст. 782 заказчик в праве отказаться от договора возмездного оказания услуг.

Таким образом, собственники помещений вышеуказанного многоквартирного дома реализовали свое право на отказ от договора управления, заключенного с ЗАО «Управдом Фрунзенского района»

В соответствии со ст. 32 Закона «О защите прав потребителей»: «Потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору».

В соответствии с п. 1 ст. 46 ЖК РФ: «1. 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.

Судом не установлено у кого находится техническая документация из ответчиков, суд посчитал необходимым обязать обоих ответчиков ОАО «УК № 1» и ЗАО «Управдом Фрунзенского района» передать гр. <...> учетную, управленческую и техническую документацию на многоквартирный жилой дом <...> решением по делу № 2-882/2013г. от 22.04.2013г. вступившим в законную силу 24.05.2013г.

Гр. <...>, ОАО «Управляющая компания №1» и ЗАО «Управдом Фрунзенского района» заключили мировое соглашение 23.08.2013 года по делу № 2-882/2013, в целях устранения спора, по передаче технической и иной документации на дом <...>.

Передача технической и иной документации на вышеуказанный дом

подтверждается актом приема технической документации <...> от 28.08.2013 года.

Согласно п. 1.1 договора за № 141 от 01.01.2008 года по управлению вышеуказанным многоквартирным домом ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Фрунзенского района» общество принимает полномочия по управлению домом за счет средств Собственников в целях предоставления коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего долевого имущества.

В соответствии с п. 1.1. договора за № 18 от 20.12.2012 года об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном способе управления вышеуказанным многоквартирным домом ОАО «Ярославльлифт» по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течении срока действия договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение рационального использования общего имущества в доме.

Согласно п. 12 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, основными видами экономической деятельности, совпадающими у ЗАО «Управдом Фрунзенского района» и ОАО «Ярославльлифт», является осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, оказание услуг по выполнению работ, по содержанию и ремонту общего имущества.

ЗАО «Управдом Фрунзенского района» и ОАО «Ярославльлифт» являются участниками одного товарного рынка, по оказанию услуг, выполнению работ, по содержанию и ремонту общего имущества, соответственно по отношению друг к другу они конкуренты.

С января 2013 года по август 2013 года ЗАО «Управдом Фрунзенского района» продолжало выставлять собственникам жилья квитанции на оплату коммунальных услуг в отсутствии договорных отношений и иных легальных оснований. Так как уведомление о расторжении договора было получено заблаговременно, общество имело возможность передать документацию до начала осуществления Управления, т.е. не позднее 28.12.2012 года.

Таким образом, ЗАО «Управдом Фрунзенского района» с 01.01.2013 года не имело оснований осуществлять управление <...>, выставлять квитанции на оплату

коммунальных услуг, действовало неправомерно.

В материалы дела представлена обратная ведомость по начислению денежных средств за услуги по содержанию и ремонту дома <...> за Январь 2013-Август 2013г, из которой следует, что жителями указанного дома произведена оплата – 551705,07 рублей, т.е. ЗАО «Управдом Фрунзенского района» незаконно получило в доход в сумме 551705,07 рублей.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ убытки в том числе упущенная выгода – расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

ОАО «Ярославльлифт» не имело возможности приступить к управлению вышеуказанным домом, таким образом ему были причинены убытки в виде неполученной прибыли в размере 551705,07 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».

Действия ЗАО «Управдом Фрунзенского района» по невыдаче технической документации гр. <...>, ОАО «Ярославльлифт» на многоквартирный дом <...>, а также действия по выставлению счетов на оплату коммунальных услуг жителям дома <...> после 01.01.2013 года противоречат законодательству Российской Федерации, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, а также препятствуют деятельности ОАО «Ярославльлифт» по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества вышеуказанного дома тем самым ЗАО «Управдом Фрунзенского района» нарушен запрет, установленный ч. 1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ.

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

р е ш и л а :

1. Признать ЗАО «Управдом Фрунзенского района» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. ЗАО «Управдом Фрунзенского района» выдать предписание о перечислении в Федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства в сумме 551707,07 рублей.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.33 КоАП РФ в отношении ЗАО «Управдом Фрунзенского района».

Председатель Комиссии

М.Ф. Завьялов

Члены Комиссии

А.В. Кокшарова

Е.К. Чистякова

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.