РЕШЕНИЕ

город Липецк

Резолютивная часть решения оглашена «05» марта 2019 года

В полном объеме решение изготовлено «18» марта 2019 года

Комиссия Липецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Заместитель руководителя управления -

начальник отдела защиты конкуренции <…>

Члены комиссии:

Ведущий специалист-эксперт

отдела защиты конкуренции <…>

Государственный инспектор

отдела защиты конкуренции <…>

в присутствии:

от ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» - представитель не явился, надлежащим образом был уведомлен,

рассмотрев дело № 49 по признакам нарушения ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» (399900, Липецкая область, г. Чаплыгин, ул. Первомайская, д.23) пункта 4 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в злоупотреблении доминирующим положением и ущемлении интересов неопределенного круга потребителей путем экономически или технологически не обоснованного прекращения оказания услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, посредством расторжения договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома б/н от 06.09.2012 г. в одностороннем порядке, поскольку иная возможность в получении услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД у жителей дома № <…> <…>отсутствует,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Липецкого УФАС России поступило обращение от <…> по вопросу одностороннего расторжения со стороны ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» (далее – управляющая компания, Общество) договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома б/н от 06.09.2012 г.

С целью объективного и всестороннего рассмотрения данных заявлений Липецким УФАС России была получена необходимая информация и документы, в результате анализа которых установлено следующее.

Письмом № 787/18 от 03.08.2018 г. ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» уведомило жителей многоквартирного дома (далее – МКД) № <…> г. Чаплыгин Липецкой области о расторжении договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома б/н от 06.09.2012 г., ссылаясь на положения Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», а также на п.п. 5.2, 5.3 вышеназванного договора.

Согласно п.п. 5.2, 5.3 договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома б/н от 06.09.2012 г., срок действия договора – 1 год. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении. Изменение, дополнение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Однако, изменения, которые внесены в ЖК РФ Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ, затрагивают лишь порядок получения лицензии в сфере управления МКД, но никак не порядок расторжения договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

В соответствии со статьей 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Согласно протоколу общего внеочередного собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <…>, от 06.09.2012 г., собственники помещения МКЖД выбрали непосредственный способ управления.

В соответствии с ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Согласно ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ, при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Таким образом, услуги по управлению многоквартирными домами представляют собой

комплекс организационно и технологически связанных действий, в состав которых входит, в том числе, и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Из вышеизложенного следует, что именно управляющая компания оказывает услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества МКД, в том числе и при непосредственном способе управления МКД по договору на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заключенному с жителями данного МКД.

Как следует из письма Государственной жилищной инспекции Липецкой области № 1-16-23452, согласно реестру лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД Липецкой области, ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» выдана лицензия № 048 000101 от 30.06.2015 г. В настоящее время данная лицензия является действующей.

Особенности расторжения договора закреплены в Гражданском Кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Так, согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ, 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.

В то же время, в Жилищном Кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ни на сегодняшний момент, ни на момент заключения договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома б/н от 06.09.2012 г., не предусмотрено оснований для расторжения договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Между тем, на сегодняшний момент, как и на момент заключения вышеназванного договора, ЖК РФ предусмотрен лишь отказ от исполнения договора управления МКД со стороны собственников помещений в МКД.

Так, в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, 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.

Между тем, согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором

такого права другой стороне.

То есть, в данном случае право на односторонний отказ от исполнения договора было только у жителей МКД № <…>.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 ГК РФ, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно ч. 5 ст. 10 ГК РФ, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Кроме того, как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В данном случае усматривается отклонение действий Общества от добросовестного поведения.

Помимо прочего, учитывая тот факт, что абзац 2 ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускает использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребления доминирующим положением на рынке, действия Общества нельзя назвать добросовестными.

Закон о защите конкуренции исходит из открытого перечня действий, которые могут быть сочтены в качестве злоупотребления доминирующим положением, называя в ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции примеры наиболее распространенных видов данного антимонопольного нарушения.

С учетом положений ч. 1 ст. 2 Закона о защите конкуренции, пп. 3 - 4 ст. 1, абзаца второго п. 1 ст. 10 ГК РФ это означает, что на хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение, возлагается общая обязанность воздерживаться от такого использования своей рыночной силы, которое бы приводило к негативным последствиям для конкуренции и (или) непосредственному причинению ущерба иным участникам рынка, включая потребителей, извлечению выгоды из использования доминирующего положения в отношениях с ними.

Оценка добросовестности поведения доминирующего хозяйствующего субъекта дается с позиций разумности и обоснованности применения им рыночной силы при использовании гражданских прав.

Как следует из письма Государственной жилищной инспекции Липецкой области № 1-16-23452, согласно реестру лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД Липецкой области, на территории г. Чаплыгин и Чаплыгинского муниципального района зарегистрирован один лицензиат, осуществляющий деятельность по управлению МКД (ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская»).

14.02.2019 г. на рассмотрении данного дела представитель ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» пояснил, что, поскольку продолжать обслуживание МКД № <…> для управляющей компании было экономически нецелесообразно, Общество приняло решение

прекратить обслуживание данного МКД.

ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» уведомило старшего по дому за один месяц до истечения срока договора об отказе в пролонгации данного договора, руководствуясь ст. 450 ГК РФ и п.п. 5.2, 5.3 договора.

Председатель комиссии задал вопрос представителю ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская», находится ли МКД № <…> на обслуживании у Общества на данный момент.

Представитель ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» пояснил, что в настоящее время Общество продолжает обслуживание данного МКД.

В рамках рассмотрения данного дела антимонопольным органом был сделан запрос информации в администрацию городского поселения города Чаплыгин Липецкой области.

20.02.2019 г. в адрес Липецкого УФАС России поступило письмо администрации городского поселения города Чаплыгин Липецкой области № 123 от 20.02.2019, согласно которому ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» 15.08.2018 г. уведомило администрацию городского поселения города Чаплыгин о расторжении договора на оказание услуг с собственниками МКД № <…>.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления несколькими многоквартирными домами», постановлением главы администрации городского поселения города Чаплыгин № 109 от 25.09.2018 г. проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации. Данный конкурс был признан несостоявшимся ввиду отсутствия поданных заявок.

По настоящее время все объявленные конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе МКД № <…>, были признаны несостоявшимися ввиду отсутствия поданных заявок.

Согласно аналитическому отчету по анализу состояния конкуренции на рынке оказания услуг по управлению МКД, проведенному за 2017 год, ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» занимает доминирующее положение на рынке оказания услуг по управлению МКД с долей 100% в исследуемом периоде в пределах г. Чаплыгин.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей, в том числе экономически или технологически не обоснованные сокращение или прекращение производства товара, если на этот товар имеется спрос или размещены заказы на его поставки при наличии возможности его рентабельного производства, а также если такое сокращение или такое прекращение производства товара прямо не предусмотрено федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами.

Однако, действия ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» не привели к ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, поскольку фактически МКД № <…> по-прежнему продолжает обслуживаться ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская».

На основании изложенного, Комиссия Липецкого УФАС России пришла к выводу о прекращении рассмотрения дела в отношении ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» в

связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

На основании пункта 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ЗАО работников «НП «УК «Раненбургская» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии