

РЕШЕНИЕ 03-6/1-37-2011

о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена
г.Тверь
Решение изготовлено в полном объеме
г.Тверь

13 октября 2011г.

27 октября 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

-Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

- Иванов С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля,

- Жаркова Т.Ю. – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля,

- Вавилова Е.Е. - специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

в присутствии: заявителя (...), представителей ООО «ДЕЗ» по доверенности от 18.08.2011 №1938, по доверенности от 18.08.2011 №1936, представителя администрации городского поселения - город Нелидово по доверенности от 19.08.2011,

рассмотрев дело № 03-6/1-37-2011 по признакам нарушения ООО «Дирекция единого заказчика» (адрес: ул.Матросова, д.4, г.Нелидово, Тверская обл., 172527) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в экономически или технологически не обоснованном отказе (уклонении) от заключения договора с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: ул.Кирова, д.39, г.Нелидово, ущемляющем их интересы,

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено по заявлению (...) (вх. №147ф от 11.07.2011) о злоупотреблении ООО «Дирекция единого заказчика» (далее - ООО «ДЕЗ») доминирующим положением на рынке управления многоквартирными домами в г.Нелидово в части необоснованного отказа от пролонгации Договора о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006 (далее – Договор) и уклонения от заключения нового договора управления многоквартирным домом по адресу: ул.Кирова, д.39, г.Нелидово.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон) запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе экономически или технологически не обоснованные отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями (заказчиками) в случае наличия возможности производства или поставок соответствующего товара, а также в случае, если такой отказ или такое уклонение прямо не предусмотрены 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.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам. В частности доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта:

- доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов, если только при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства или при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией не будет установлено, что, несмотря на превышение указанной величины, положение хозяйствующего субъекта на товарном рынке не является доминирующим (пункт 1 части 1 статьи 5 Закона);

- доля которого на рынке определенного товара составляет менее чем пятьдесят процентов, если доминирующее положение такого хозяйствующего субъекта установлено антимонопольным органом исходя из неизменной или подверженной малозначительным изменениям доли хозяйствующего субъекта на товарном рынке, относительного размера долей на этом товарном рынке, принадлежащих конкурентам, возможности доступа на этот товарный рынок новых конкурентов либо исходя из иных критериев, характеризующих товарный рынок (пункт 2 части 1 статьи 5 Закона).

В рамках рассмотрения дела № 03-6/1-37-2011 в соответствии с Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, утв. приказом ФАС России от 25.12.2007 №447, Административным регламентом Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией, утв. приказом ФАС России от 17.01.2007 №5 (далее – Регламент), был проведен анализ состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г.Нелидово Тверской области по состоянию на 01.01.2009, на 01.01.2010, на 01.01.2011, на 01.05.2011 в целях установления доминирующего положения ООО «Дирекция единого заказчика» (далее – ООО «ДЕЗ»), результаты которого отражены в аналитическом отчете (далее – Аналитический отчет) и приобщены к материалам дела.

В ходе проведенного анализа были определены основные параметры исследуемого товарного рынка, временной интервал исследования, продуктовые и географические границы товарного рынка, состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, объем товарного рынка и доли хозяйствующих субъектов на нем.

Определение указанных параметров осуществлено в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарных рынках, утв. приказом ФАС России от 28.04.2010 №220 «Об утверждении порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке». Продуктовые границы рассматриваемого рынка определены как «услуги по управлению многоквартирными домами».

Определение географических границ товарного рынка осуществлено в соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона, в соответствии с которым географические границы рынка определяются границами территории, на которой покупатель (покупатели) приобретают или имеют возможность приобрести товар, исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности, и такая возможность либо целесообразность отсутствуют за ее пределами, а продавец реализовать рассматриваемый товар.

Исходя из смысла, предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, следует, что данные услуги предоставляются по месту нахождения имущества данных домов, в рассматриваемом случае – г.Нелидово Тверской области.

Выбрав ООО «ДЕЗ» в качестве управляющей организации, собственники имущества многоквартирных домов в г.Нелидово тем самым подтвердили наличие у них экономической возможности либо целесообразности приобрести данный товар на указанной территории и их отсутствие за ее пределами.

На основании вышеизложенного географическими границами рассматриваемого товарного рынка являются административно-территориальные границы муниципального образования г.Нелидово Тверской области.

Согласно расчетам, представленным в Аналитическом отчете, доля ООО «ДЕЗ» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г.Нелидово составляла: по состоянию на 01.01.2009 - (...)% , на 01.01.2010 - (...)% , на 01.01.2011 - (...)% , на 01.05.2011 - (...)% (на протяжении длительного периода существенным образом не изменялась).

По информации администрации городского поселения – город Нелидово (письмо от 27.06.2011 №1380) ООО «ДЕЗ» является единственной организацией, управляющей многоквартирными домами в г.Нелидово.

В результате подсчета показателей уровня концентрации указанного товарного рынка (коэффициента рыночной концентрации; индекса рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана) установлено, что рассматриваемый рынок характеризуется высоким уровнем концентрации ($70\% < CR3 < 100\%$; $2000 < HHI < 10000$), относится к рынку с неразвитой конкуренцией.

Обладая рыночной властью, ООО «ДЕЗ» имеет возможность определять общие условия обращения товара на данном рынке и влиять в целом на ситуацию на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах г.Нелидово Тверской области.

Исходя из вышеизложенного следует, что положение ООО «ДЕЗ» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах г.Нелидово Тверской области в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона является доминирующим, следовательно, на общество распространяются запреты, установленные частью 1 статьи 10 Закона.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Закона, пунктом 3.7.2. Регламента хозяйствующий субъект вправе представить в антимонопольный орган доказательства того, что его положение на товарном рынке не может быть признано доминирующим.

ООО «ДЕЗ» доказательства того, что его положение на товарном рынке не может быть признано доминирующим, к материалам дела не приобщило, решение Комиссии об установлении доминирующего положения в ходе рассмотрения дела не оспаривалось.

Основанием для обращения Заявителя в Тверское УФАС России стал отказ ООО «ДЕЗ» от пролонгации Договора, прекращение после 05.05.2011 ведения с

собственниками жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова (далее – собственники дома) расчетов за коммунальные услуги (не направление счетов-квитанций по оплате коммунальных услуг), ведущее к росту задолженности за поставленные коммунальные услуги и, как следствие, невозможности оформить субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также рассылка ООО «ДЕЗ» писем в адрес ресурсоснабжающих организаций об отключении указанного дома от поставки коммунальных ресурсов (письма в адрес филиала «Нелидовомежрайгаз» ОАО «Тверьоблгаз» от 05.05.2011 №1051, ООО «ТТСК» от 22.04.2011 №910, ООО «Коммунальные ресурсы НЛ» от 05.05.2011 №1050).

Заявитель в своем обращении просит обязать ООО «ДЕЗ» продолжить предоставление коммунальных услуг, пролонгировать Договор до исполнения обязательств, возложенных на ООО «ДЕЗ» решением Нелидовского городского суда Тверской области от 30.11.2010 по делу №2-880/2010 (далее – решение суда), руководствуясь следующим.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №39 по ул. Кирова от 03.05.2011 (далее – Протокол от 03.05.2011) на повестку дня был вынесен вопрос о пролонгации Договора на тех же условиях в связи с тем, что ООО «ДЕЗ» не приступило к ремонту дома в соответствии с решением суда. Решением собрания собственников дома было принято единогласно, администрация городского поселения – город Нелидово как собственник части имущества в данном доме ((...)% помещений указанного выше дома) поддержала данное решение, проголосовав за него, протокол и листы голосования были направлены ООО «ДЕЗ».

Договор собственников дома устраивает полностью, о его прекращении согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) не заявляли, следовательно, считают его продленным на тех же условиях.

Заявитель считает, что в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ способ управления они выбрали еще 05.05.2006, заключив с ООО «ДЕЗ» Договор, при этом общим собранием собственников дома от 03.05.2011 было принято решение о его пролонгации. Ни одна из сторон Договора не заявляла о его расторжении. ООО «ДЕЗ» в своих письмах угрожает отключением коммунальных услуг, невыдачей справок для оформления субсидии, но не совершая конкретных действий согласно законодательству по расторжению Договора.

Заявитель считает Договор публичным, поскольку в 2006г. аналогичные договоры были заключены ООО «ДЕЗ» со всеми многоквартирными домами г.Нелидово, следовательно он является обязательным для заключения.

ООО «ДЕЗ», злоупотребляя своим доминирующим положением, Договор не пролонгирует и не заключает новый, тем самым нарушая пункт 5 статьи 10 Закона и ЖК РФ, проявляя в отношении собственников дома дискриминационное отношение. Ссылаясь на пункт 6 статьи 162 ЖК РФ, согласно которому при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором, Заявитель считает, что конкретного заявления со стороны ООО «ДЕЗ» о расторжении Договора с собственниками дома не было, тем более его не было со стороны самих собственников.

Согласно письму Заявителя от 01.08.2011 (вх.№3441 от 04.08.2011) ООО «ДЕЗ» письмом от 22.03.2011 №625 уведомило собственников дома о том, что не планирует заключение договора на новый срок, никакого другого уведомления (требования) о расторжении Договора жителям вручено не было, как не было и факта передачи

кому-либо из собственников дома пакета документов для организации обслуживания дома за 30 дней до истечения срока действия Договора (05.04.2011), поэтому указанное письмо жители дома сочли информационным, а не требованием как установлено в ЖК РФ. В связи с вышеизложенным Заявитель считает, что Договор является продленным, поскольку от ООО «ДЕЗ» официального заявления о расторжении Договора не поступало, техническая документация в соответствии с требованиями ЖК РФ не была передана, тем более что жителями дома было принято решение о его пролонгации, поскольку он содержит условия, выгодные для них.

ООО «ДЕЗ» считает, что в его действиях по отказу от пролонгации Договора, по непредоставлению коммунальных услуг, в выдаче расчетных документов для оплаты коммунальных услуг и справок, необходимых для оформления субсидий, нарушения части 1 статьи 10 Закона отсутствуют (письмо от 04.08.2011 №1831) в связи с нижеследующим.

Жилой дом №39 по ул.Кирова был передан в управление ООО «ДЕЗ» 05.05.2006 на основании проведенного администрацией Нелидовского района конкурса и заключения по его итогам Договора сроком на 5 лет, текст которого не предусматривал условия о пролонгации. Поскольку собственники дома отказывались приводить Договор в соответствие с действующим законодательством, а также обсуждать вопрос по установлению ставки платы по содержанию дома, обеспечивающей надлежащее содержание общедомового имущества, исходя из фактического состояния этого имущества, которое находится в неудовлетворительном состоянии и требует капитального ремонта, ООО «ДЕЗ» за 45 дней до окончания Договора (22.03.2011) предупредило всех собственников о прекращении срока действия Договора и о прекращении выполнения своих обязанностей по управлению домом (содержание мест общего пользования, поставка коммунальных услуг, аварийно-диспетчерское обслуживание, работа паспортного стола, выдача различного рода справок (в том числе на оформление субсидий) и прочее). Согласно действующему законодательству договор считается пролонгированным только в том случае, если ни одна из сторон не заявила о прекращении его действия. В данном случае ООО «ДЕЗ» считает, что оно действовало в соответствии с законом, и обязать его пролонгировать договор на новый срок собственники дома не могут. ООО «ДЕЗ» считает Договор расторгнутым и несоответствующим действующему законодательству, так как он не содержал требования пункта 3 статьи 162 ЖК РФ, заявляя при этом, что собственники дома по вопросу заключения договора управления на новый срок к нему не обращались.

Рассмотрев Протокол от 03.05.2011, ООО «ДЕЗ» письмом от 11.05.2011 №1076 сообщило Заявителю, что согласно части 6 статьи 162 ЖК РФ, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором, а также заявило, что считает действия в отношении пролонгации Договора неправомерными, что срок действия Договора закончен 05.05.2011, о чем предупреждены ресурсоснабжающие и обслуживающая организации.

Ранее ООО «ДЕЗ» уже информировала Заявителя о прекращении действия договора управления с 01.10.2010 и необходимости решения вопроса о выборе способа управления (письмо от 24.08.2010 №1419).

Согласно документам, представленным ООО «ДЕЗ», техническая документация на дом уже передана непосредственно собственникам дома путем направления

соответствующих писем от 24.08.2010: технический паспорт в подлиннике (в квартиру №1), поквартирные карточки, личные карточки, акты осмотров жилого дома (2007г., 2008г., 2009г., 2010г.), отчет по собранным денежным средствам.

Решение общего собрания собственников дома, отраженное в Протоколе от 03.05.2011, ООО «ДЕЗ» считает неправомочным, поскольку не были соблюдены требования к процедуре его проведения, установленные пунктами 4, 5 статьи 45 ЖК РФ (письмо от 07.06.2011 №1330).

ООО «ДЕЗ» направило в адрес филиала «Нелидовомежрайгаз» ОАО «Тверьоблгаз» письмо от 01.06.2011 №1286 об отключении дома №39 по ул.Кирова от емкости, используемой для поставки газа, сославшись на отсутствие законных оснований для организации поставки газа в данный дом, поскольку 05.05.2011 закончился срок действия договора управления с данным домом, в связи с чем оплачивать объем газа, потребляемый данным домом ООО «ДЕЗ» не обязана.

Рассылка ООО «ДЕЗ» писем об отключении дома №39 по ул.Кирова от емкости используемой для поставки газа подтверждается письмом администрации городского поселения – город Нелидово от 02.06.2011 №1231 в адрес филиала «Нелидовомежрайгаз» ОАО «Тверьоблгаз».

В связи с вышеизложенным, принимая во внимание, что условия о пролонгации Договора не содержал, ООО «ДЕЗ» считает Договор расторгнутым, а требования Заявителя необоснованными.

Определением о возбуждении дела №03-6/1-37-2011 к участию в его рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечена администрация городского поселения – город Нелидово (далее – Администрация), которая считает, что ООО «ДЕЗ» не провело должным образом процедуру расторжения Договора, не передав техническую документацию по дому за 30 дней до истечения срока его действия (письмо от 19.06.2011 №1806). Поскольку ООО «ДЕЗ» после 05.05.2011 продолжает выставлять счета-квитанции собственникам жилья за услуги по содержанию дома, в части вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), коммунальные ресурсы собственникам дома предоставляются в полном объеме, Администрация считает, что в данном случае между сторонами сложились фактические отношения по предоставлению услуг по управлению жилым домом, в связи с чем Договор пролонгирован.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения Заявителя, представителей ООО «ДЕЗ» и Администрации, Комиссия отклоняет доводы ответчика об отсутствии в его действиях нарушения части 1 статьи 10 Закона по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с частью 2.3. указанной статьи при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных

услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Способ управления многоквартирным домом. Согласно части 3 статьи 161 ЖК, 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.

Установлено, что между ООО «ДЕЗ» и собственниками дома 05.05.2006 был заключен Договор о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг (далее – Договор) с целью организации обеспечения надлежащего содержания и ремонта жилого дома, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, организация обеспечения собственников жилых помещений жилищными и коммунальными услугами (раздел 2 Договора).

В соответствии с разделом 1, пунктом 3.2.1. Договора собственники указанных жилых помещений передали ООО «ДЕЗ» права по управлению имуществом, находящимся в общей долевой собственности, в частности такие «функции по управлению жилым домом как:

- предоставление полномочий по представлению интересов собственников строения во всех инстанциях, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не нарушающих имущественные интересы собственников и владельцев помещений строения;
- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта строения;
- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с собственниками жилого помещения».

Согласно пункту 3.3. Договора ООО «ДЕЗ» обязан:

- выполнять функции управляющего на работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом (в т.ч. капитальным) жилого дома, его инженерного оборудования и придомовой территории (пп.3.3.1);
- представлять интересы совладельцев в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома (пп. 3.3.2);
- обеспечивать снабжение собственников жилых помещений жилищно-коммунальными услугами (пп.3.3.3);
- вести соответствующую техническую документацию на дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции (пп.3.3.4.);
- вести расчеты с собственниками жилых помещений за жилищные и коммунальные услуги (пп.3.3.5.);
- осуществлять контроль за соблюдением собственниками жилых помещений своих обязательств по использованию жилых помещений, мест общего пользования и платежам (пп.3.3.6.);
- принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования жилого дома (пп.3.3.7);
- организовать обеспечение собственников жилых помещений коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их поставки, а также в установленном порядке производить потребителям перерасчет платежей при нарушении названных условий (пп.3.3.8.);
- выдавать собственникам жилых помещений разрешения в соответствии с п.3.2.9 настоящего договора исключительно на основе документально оформленного решения межведомственной комиссии района (пп.3.3.9.);
- выдавать собственникам жилых помещений расчетные документы за

оказываемые услуги (пп.3.3.10);

- организовать обеспечение выполнения работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории.

Согласно информации Администрации, Договор был заключен собственниками дома без участия Администрации, копия которого была передана ей 06.12.2006.

По иску Заявителя и других собственников жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова к ООО «ДЕЗ» о признании незаконным бездействия по непредоставлению жилищно-коммунальных услуг и предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества гражданам Нелидовским городским судом Тверской области было рассмотрено дело №2-880/2010 и 30.11.2010 принято решение, в соответствии с которым суд обязал ООО «ДЕЗ» устранить недостатки в предоставляемой услуге по обслуживанию указанного дома за счет средств, находящихся в его распоряжении по статье «капитальный ремонт», а именно произвести капитальный ремонт крыши дома с полной заменой листов шиферных волнистых и частичной заменой деревянных конструкций стропил и обрешетки, сетей холодного водоснабжения, электропроводки и фасада здания. При недостаточности денежных средств, находящихся в распоряжении ООО «ДЕЗ» по статье «капитальный ремонт» обязать Администрацию профинансировать работы по капитальному ремонту указанного дома.

Письмом от 14.04.2011 №831 Администрация отказала в финансировании ремонтных работ указанного выше дома в размере суммы, определенной сметами, предоставленными ООО «ДЕЗ» (письма ООО «ДЕЗ» от 01.04.2011 №732, от 10.05.2011 №1084), посчитав ее завышенной.

На заседании Комиссии представителем Администрации было заявлено о том, что процесс оспаривания указанного решения суда не завершен.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 15.07.2010 №1027/10, системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением

сторон.

Согласно имеющегося в материалах дела Протокола от 03.05.2011, вопрос об отказе собственников дома от услуг ООО «ДЕЗ» по управлению жилым домом не был включен в повестку дня и собранием по существу не рассматривался. Протокол от 03.05.2011, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом ООО «ДЕЗ», свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение о пролонгации Договора и фактически свидетельствует о намерении собственников продолжить договорные отношения с ООО «ДЕЗ» как с ранее выбранной управляющей компанией.

В соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК 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.

Руководствуясь указанной нормой ЖК РФ, Комиссия считает, что устанавливая в части 10 статьи 162 ЖК РФ обязанность управляющей организации передать техническую документацию, законодатель указывает на то, что такая передача должна состояться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. То есть фактически осуществление передачи документации происходит еще в период действия прежнего договора.

Как следует из материалов дела, информацию о намерении расторгнуть Договор ООО «ДЕЗ» направило 22.03.2011, в то время как в соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК РФ техническую документацию на дом ООО «ДЕЗ» должно было направить за тридцать дней до прекращения Договора – не позднее 05.04.2011, однако указанные действия ООО «ДЕЗ» предприняты не были.

Кроме этого, Комиссия считает, что порядок передачи технической документации, связанной с управлением указанного дома, ООО «ДЕЗ» был также нарушен в августе 2010г., поскольку установленные законом основания для данной передачи отсутствовали, так как лица, которым данная документация в соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК РФ должна быть передана, собственниками дома определены не были.

Рассмотрев представленные ООО «ДЕЗ» документы о передаче собственникам дома технической документации на их дом (письма в адрес собственников, квитанции об отправке заказных писем, уведомления о вручении почтовых отправлений), Комиссия пришла к выводу, что основания считать перечисленные документы надлежащими доказательствами передачи (вручения) собственникам дома именно технической документации, и именно в том объеме, в котором она заявлена в соответствующих письмах отсутствуют (документы отправлены без описи вложения, личные подписи собственников в получении конкретных документов отсутствуют).

Комиссией установлено, что объем переданной ООО «ДЕЗ» технической документации и процедура ее передачи не соответствовали требованиям, установленным Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, Положением о порядке

передачи многоквартирного дома в управление уполномоченными собственниками управляющей организации, утв. решением Совета депутатов городского поселения – город Нелидово Тверской области от 16.02.2007 №97-1.

В соответствии с частью 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 соответствии с частью 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В ходе рассмотрения дела ООО «ДЕЗ» представлены документы, а также заявлено о существенном нарушении собственниками дома положений Договора, в том числе в части неоплаты в срок коммунальных платежей, из чего Комиссия приходит к выводу о том, что располагая информацией об отказе собственников дома от расторжения Договора, вопрос о расторжении Договора мог быть решен только в судебном порядке по иску ООО «ДЕЗ».

Исходя из вышеизложенного, а также принимая во внимание, что ООО «ДЕЗ» надлежащим образом не исполнил свою обязанность по передаче технической документации на дом, Комиссия считает, что ООО «ДЕЗ» нарушило порядок расторжения Договора, следовательно, основания считать его отказ от пролонгации Договора правомерными у Комиссии отсутствуют.

Кроме этого, в ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что в отношении аналогичных договоров, заключенных в частности с домом №21 по ул. Панфилова, ООО «ДЕЗ» в 2008г. были заключены дополнительные соглашения о пролонгации (об изменении срока действия до 2014г.) и внесении иных изменений в соответствии с требованиями ЖК РФ, в связи с чем бездействие ООО «ДЕЗ» по отношению к договорным отношениям с домом №39 по ул.Кирова, действующими в тот же период и до 05.05.2011, в части незаключения дополнительных соглашений к Договору, предусматривающих продление срока его действия, результатом которого стало ущемление интересов собственников дома, Комиссия считает нарушением части 1 статьи 10 Закона.

Действия ООО «ДЕЗ» в части отказа от пролонгации Договора в ходе рассмотрения дела экономически или технологически обоснованы не были.

Комиссия считает, что исходя из положений ЖК РФ, следует, что обязательства ООО «ДЕЗ» по предоставлению коммунальных услуг и иных услуг, выполнению работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в доме сохраняют свою силу до выбора собственниками иного способа управления многоквартирным домом, предусмотренного частью 2 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с частью 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила),

управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, в том числе с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации.

Комиссия считает, что в сложившейся ситуации в целях защиты интересов собственников дома, ООО «ДЕЗ», имея возможность производить расчеты с собственниками по поставленным коммунальным ресурсам (располагало сведениями, необходимыми для произведения указанных расчетов, что подтверждается счетами-квитанциями, направленными после 05.05.2011, договорами с ресурсоснабжающими организациями), располагая решением собственников дома о выборе ее в качестве управляющей организации и о намерении пролонгировать Договор), в соответствии с частью 14 Правил на дату последнего заседания Комиссии (13.10.2011) должно было приступить к обязанности по определению размера платы для расчетов за предоставленные собственникам дома коммунальные ресурсы, выставляя счета-квитанции, а также выдавать документы, необходимые собственникам для оформления субсидий.

В соответствии с частью 5 статьи 159 ЖК РФ субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Исходя из вышеизложенного следует, что отказ ООО «ДЕЗ» от пролонгации Договора нарушает права и законные интересы собственников дома, в том числе их право на получение субсидий.

Надлежащие доказательства, подтверждающие отказ собственников дома приводить Договор в соответствие с действующим законодательством, а также обсуждать вопрос по величине ставки платежей по содержанию дома до 05.05.2011, в ходе рассмотрения ООО «ДЕЗ» не представило.

ООО «ДЕЗ» письмом от 17.08.2011 №1926 в адрес собственников дома направило проект нового договора управления, который на общем собрании собственников дома от 05.09.2011 был признан нарушающим их права, в связи чем собственниками дома ООО «ДЕЗ» был направлен соответствующий протокол разногласий (вх.№2061 от 13.09.2011), в согласовании которого ООО «ДЕЗ» письмом от 10.10.2011 №2309 отказало в связи с исключением из текста договора его существенных условий, без которых договор может быть признан ничтожным.

Администрация, являясь собственником жилых помещений в указанном доме, в письме от 08.09.2011 №1931 также заявила ООО «ДЕЗ» о несогласии заключения нового договора управления в предложенной редакции; что из проекта договора подлежат исключению п.3.3.2. - как нарушающий преюдициальность (по данному вопросу уже имеется решение суда), и ущемляющий интересы других лиц; п.4.9. – как несоответствующий положениям статьи 154 ЖК РФ; п.4.15 – как несоответствующий положениям статьи 155. 156 ЖК Ф; п.6.7 – как противоречащий смыслу заключения договора и ущемляющий интересы других лиц.

На момент принятия решения по настоящему делу спорные вопросы в отношении проекта нового договора управления сторонами не урегулированы.

Исходя из вышеизложенного следует, что, не передав техническую документацию

на дом в установленном порядке, не направив собственникам дома требование о расторжении Договора, ООО «ДЕЗ» не предприняло мер по фактическому расторжению Договора.

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»,

РЕШИЛА:

1. Признать положение ООО «ДЕЗ» на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах г.Нелидово Тверской области доминирующим в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать бездействие ООО «ДЕЗ», выразившееся в незаключении до 05.05.2011 к Договору о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006 дополнительного соглашения, предусматривающего продление срока его действия, аналогичного дополнительным соглашениям, заключенным ООО «ДЕЗ» в 2008г. в отношении других многоквартирных домов, находящихся в его управлении, результатом которого стало ущемление интересов собственников жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области в части осуществления своевременной оплаты потребленных коммунальных услуг и права на получение субсидии, нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Признать действия ООО «ДЕЗ» в части отказа собственникам жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области после 05.05.2011 от пролонгации Договора о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006 нарушением пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Признать действия ООО «ДЕЗ» по прекращению после 05.05.2011 осуществления расчетов с собственниками жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области за поставленные коммунальные ресурсы и выдачи документов, необходимых для оформления субсидий, результатом которых стало ущемление их интересов в части осуществления своевременной оплаты потребленных коммунальных услуг и права на получение субсидии, нарушением части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5. Выдать ООО «ДЕЗ» предписание о совершении действий, направленных на устранение последствий нарушения антимонопольного законодательства, а именно в целях устранения последствий нарушения антимонопольного законодательства ООО «ДЕЗ» надлежит:

- в месячный срок со дня получения решения и предписания по делу №03-6/1-37-2011 разработать проект дополнительного соглашения, предусматривающего продление срока действия Договора о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006, а также внесение в него изменений в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (при необходимости внесения таких изменений) и представить для рассмотрения собственникам жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области;

- с момента получения решения и предписания по делу №03-6/1-37-2011 начать

к Договору о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006 дополнительного соглашения, предусматривающего продление срока его действия, аналогичного дополнительным соглашениям, заключенным ООО «ДЕЗ» в 2008г. в отношении других многоквартирных домов, находящихся в его управлении, а также в совершении действий по прекращению после 05.05.2011 осуществления расчетов с собственниками жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области за поставленные коммунальные ресурсы и выдачи документов, необходимых для оформления субсидий, результатом которых стало ущемление интересов собственников жилых помещений в указанном доме в части осуществления своевременной оплаты потребленных коммунальных услуг и права на получение субсидии;

1.2) нарушение пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в отказе собственникам жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области после 05.05.2011 от пролонгации Договора о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006,

а именно в целях устранения последствий нарушения антимонопольного законодательства ООО «ДЕЗ» надлежит:

- в месячный срок со дня получения решения и предписания по делу №03-6/1-37-2011 разработать проект дополнительного соглашения, предусматривающего продление срока действия Договора о долевом участии в расходах по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и оплате коммунальных услуг от 05.05.2006, а также внесение в него изменений в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (при необходимости внесения таких изменений) и представить для рассмотрения собственникам жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области;

- с момента получения решения и предписания по делу №03-6/1-37-2011 начать осуществление расчетов с собственниками жилых помещений в доме №39 по ул.Кирова г.Нелидово Тверской области за поставленные коммунальные ресурсы: производить в установленном Договором порядке расчет платежей за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет платежей за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении, а также выдачу документов, необходимых для оформления субсидий.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Тверское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения, представив надлежащие доказательства исполнения предписания.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Председатель Комиссии

Л.В.Посохова

Члены Комиссии:

С.Е. Иванов
Т.Ю. Жаркова
Е.Е. Вавилова