

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть оглашена «14» октября 2014 г.

г. Кемерово

Решение изготовлено в полном объеме «28» октября 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Клостер Е.А. - заместителя руководителя
управления;

Членов Комиссии: Лисиной А.С. - начальника отдела судебной и
правовой работы;

Акатьевой И.С.- ведущего специалиста - эксперта
отдела рекламы, недобросовестной конкуренции и
финансовых рынков;

Даниловой М.И. - специалиста - эксперта отдела
отдела рекламы, недобросовестной конкуренции и
финансовых рынков,

рассмотрев дело № 63/А-14-2014, возбужденное по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Лидер» (далее – ООО «Лидер») (ИНН 4205242488, юридический адрес: 650065, г.Кемерово, пр.Комсомольский, 11, корпус А, помещение 217), части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в отсутствие представителей сторон,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области поступило заявление (вх. № 2367 от 11.04.2014г.) Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищный трест Кировского района» (далее – ООО УК «Жилищный трест Кировского района») о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях ООО «Лидер».

Определением от 17.07.2014г. дело № 63/А-14-2014 было назначено к рассмотрению на 13.08.2014г. на 11 часов 00 минут.

Копии определения от 17.07.2014г. и приказа Кемеровского УФАС России от 09.07.2014 № 166 были направлены в адрес ООО «Лидер» и заявителю заказными письмами с уведомлением о вручении (уведомления о вручении почтовых отправлений имеются в материалах дела).

13.08.2014г. в адрес Кемеровского УФАС России поступило ходатайство ООО «Лидер» об отложении рассмотрения дела № 63/А-14-2014 в связи с необходимостью подготовки мотивированной, подкрепленной доказательствами позиции общества по рассматриваемым Комиссией Кемеровского УФАС России обстоятельствам, а также невозможностью обеспечения явки представителя общества на рассмотрение данного дела.

13.08.2014г. в ходе рассмотрения дела № 63/А-14-2014 Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу, что для принятия объективного решения по делу необходимо получить дополнительные доказательства.

Определением от 13.08.2014г. рассмотрение дела № 63/А-14-2014 было отложено на 18.09.2014г. на 14 часов 00 минут. Копия определения была направлена в адрес ООО «Лидер» и заявителю заказными письмами с уведомлением о вручении (уведомления о вручении почтовых отправлений имеются в материалах дела).

18.09.2014г. в ходе рассмотрения дела № 63/А-14-2014 Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу, что для принятия объективного решения по делу необходимо получить дополнительные доказательства.

Определением от 18.09.2014г. рассмотрение дела № 63/А-14-2014 было отложено на 14.10.2014г. на 13 часов 00 минут. Копия определения была направлена в адрес ООО «Лидер» и заявителю заказными письмами с уведомлением о вручении (уведомления о вручении почтовых отправлений имеются в материалах дела).

К рассмотрению данного дела была привлечена в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией Кемеровского УФАС России обстоятельствах при оказании услуг по управлению многоквартирным жилым домом по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9: <...> – председатель Совета многоквартирного дома по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9. Копия определения о привлечении была направлена в адрес Сергиенко Г.В. заказным письмом с уведомлением (уведомление о вручении почтового отправления имеется в материалах дела).

У лица, привлеченного к рассмотрению дела № 63/А-14-2014, было запрошено обоснование выбора управляющей организации, Ответ на запрос Кемеровского УФАС России от <...> в адрес антимонопольного органа не поступил.

Изучив материалы дела, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

В соответствии с протоколом № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (далее – МКД), расположенного по адресу:

г. Кемерово, ул. Аллейная, 9 от 27.01.2013г., были приняты, в том числе, следующие решения: расторгнуть договор управления с ООО УК «Жилищный трест Кировского района», выбрать управляющую организацию – ООО «Лидер».

Договор управления МКД был заключен ООО «Лидер» с собственниками помещений 27.01.2013г. (в материалах дела имеется договор, заключенный с собственником помещения <...>, проживающим по адресу: <...>).

Согласно пункту 7.1 данного договора срок его действия составляет 1 год. При отсутствии заявлений 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.

Пунктами 7.2, 7.3 вышеуказанного договора установлено, что расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном ГК РФ; собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

27.01.2014г. протоколом проведения внеочередного собрания собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Аллейная, 9, была выбрана новая управляющая организация – ООО УК «Жилищный трест Кировского района».

27.01.2014г. между ООО УК «Жилищный трест Кировского района» и собственниками помещений МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Аллейная, 9, был заключен договор управления многоквартирным домом.

08.01.2014г. ООО УК «Жилищный трест Кировского района» направило в адрес ООО «Лидер» уведомление с сообщением о внеочередном общем собрании собственников помещений в МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Аллейная, 9 и принятии ими решения о выборе новой управляющей компании ООО УК «Жилищный трест Кировского района», просьбой считать расторгнутым договор управления, заключенный собственниками с ООО «Лидер», с 01.02.2014г.

Также, ООО УК «Жилищный трест Кировского района» направило письмо (исх. № 49 от 29.01.2014г.) в адрес ООО «Лидер» (вх. № 2 от 20.01.2014г.), сообщающее о том, что в адрес ООО УК «Жилищный трест Кировского района» поступил протокол общего собрания собственников от 27.01.2014г. в соответствии с которым ООО УК «Жилищный трест Кировского района» выбрана в качестве новой управляющей компании; о заключении договора с собственниками помещений на управление МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Аллейная, 9, и началом действия договора с 01.02.2014г.; с предложением, на основании указанных документов, передать ООО УК «Жилищный трест Кировского района» техническую документацию на указанный МКД.

В обоснование отказа от передачи технической документации на указанный МКД ООО «Лидер» ссылается на следующие правовые нормы:

Частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №

188-ФЗ (далее – ЖК РФ) установлено, что 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, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации от 30.11.1984г. № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно части 2 статьи 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 соответствии с частью 1 статьи 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

По мнению ООО «Лидер», договор управления МКД может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным частями 8.1 и 8.2 статьи 162 ЖК РФ при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Кемеровское УФАС России не может согласиться с указанными доводами ООО «Лидер» исходя из следующего:

В соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

Согласно части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13 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.

Частью 8.2 ЖК РФ установлено, что 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.

Согласно [статье 44](#) и [части 1 статьи 162](#) ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с [частью 3 статьи 161](#) ЖК 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.

[Частью 9 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с [частью 5 статьи 46](#) ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном [Кодексом](#) порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу [части 1 статьи 162](#) ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

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.

На основании [части 8 статьи 162](#) ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК РФ и иными законами или договором ([статья 450](#)).

Из документов, представленных ООО УК «Жилищный трест Кировского района» в адрес Кемеровского УФАС России, следует, что договор управления МКД заключен ООО УК «Жилищный трест Кировского района» 27.01.2014г. по результатам проведенного внеочередного общего собрания от 27.01.2014г. собственников МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9.

Из указанного протокола от 27.01.2014г. следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договора управления многоквартирным домом с ООО «Лидер», о выборе управляющей организации ООО УК «Жилищный трест Кировского района» и утверждении договора управления с ООО УК «Жилищный трест Кировского района».

В представленных материалах также имеется уведомление ООО «Лидер» со стороны ООО УК «Жилищный трест Кировского района» о внеочередном общем собрании собственников помещений в МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9, и принятии ими решения о выборе новой управляющей компании ООО УК «Жилищный трест Кировского района», просьбой считать расторгнутым договор управления, заключенный собственниками с ООО «Лидер», с 01.02.2014г.

На основании [части 6 статьи 46](#) ЖК РФ, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований ЖК РФ, вправе обжаловать в суд собственник помещения в многоквартирном доме в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование этого собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Следовательно, законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена в судебном порядке.

Кроме того, согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [постановлении](#) от 22.11.2011 N 7677/11, [пункт 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или 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.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом

с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются ([пункт 2 статьи 453](#) ГК РФ).

ООО УК «Жилищный трест Кировского района» в материалы дела № 63/А-14-2014 было представлено апелляционное определение от 22.07.2014г., в соответствии с которым требования истца (<...>) о признании недействительным протокола от 27.01.2014г. общего собрания собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9, были отставлены без удовлетворения, следовательно, протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 27.01.2014г. является законным.

Вместе с тем, ООО «Лидер» в адрес Кемеровского УФАС России был представлен протокол от 07.08.2014г. общего собрания собственников помещений по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9, в соответствии с которым ООО «Лидер» с указанной даты вновь выбрана управляющей организацией МКД, расположенного по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9.

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.

В нарушение данной правовой нормы ООО «Лидер» не была передана техническая документация на МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеяная, 9, в соответствии с протоколом от 27.01.2014г. собрания собственников помещений в МКД управляющей организации ООО УК «Жилищный трест Кировского района», выбранной собственниками.

Кемеровским УФАС России установлено, что ООО «Лидер» (ИНН 4205242488, юридический адрес: 650065, г.Кемерово, пр.Комсомольский, 11, корпус А, помещение 217; основным видом деятельности в соответствии с ОКВЭД является управление недвижимым имуществом код 70.32; одним из дополнительных видов деятельности является управление эксплуатацией жилого фонда код 70.32.1) и ООО УК «Жилищный трест Кировского района» (ИНН 4205229889, юридический адрес: 650001, г.Кемерово, ул.40 лет Октября, дом 9, корпус Б; основным видом деятельности в соответствии с ОКВЭД является управление эксплуатацией жилого фонда код 70.32.1) являются хозяйствующими субъектами – конкурентами, осуществляющими деятельность в сфере управления эксплуатацией жилого фонда на территории г.Кемерово.

Пунктом 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что недобросовестная конкуренция - это 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.

Частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

Признаки нарушения части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» в действиях ООО «Лидер» выразились в отказе от передачи технической документации на МКД, расположенный по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9, что препятствует ООО УК «Жилищный трест Кировского района» в осуществлении деятельности по управлению МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9.

Следовательно, действия ООО «Лидер», выразившиеся в отказе от передачи технической документации на МКД, расположенный по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9, что препятствует ООО УК «Жилищный трест Кировского района» в осуществлении деятельности по управлению МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9, противоречат действующему законодательству ФЗ «О защите конкуренции», ЖК РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, принципам разумности, справедливости и могут причинить убытки хозяйствующему субъекту - ООО УК «Жилищный трест Кировского района» в виде неполучения дохода, что является недобросовестной конкуренцией, а следовательно, не соответствуют требованиям части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, 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», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Лидер», выразившиеся в отказе от передачи технической документации на МКД, расположенный по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9, управляющей организации – ООО УК «Жилищный трест Кировского района», выбранной собственниками МКД, нарушением части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание не выдавать в связи с избранием вновь управляющей организацией ООО «Лидер» с 07.08.2014г. МКД по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9 (протокол от 07.08.2014г. общего собрания собственников помещений по адресу: г.Кемерово, ул.Аллеиная, 9).

председатель комиссии
Члены Комиссии

Е.А. Мостер
А.С. Лисина
И.С. Акатьева
М.И. Данилова