

ООО «ФОРТ»
Крестьянский проезд, д. 10,
г. Ярославль, 150000

ООО «Капитал»
ул. Чайковского, д. 23,
г. Ярославль, 150014

ЗАО Ярославское районное управление «ЖКХ»
Промышленный проезд, д. 5,
пос. Красные Ткачи, Ярославский р-н, Ярославская обл., 150522

гр.<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03/25-14 о нарушении
АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

15 августа 2014 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 29 августа 2014г.)

Комиссия Ярославского УФАС России в составе:

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

члены Комиссии: начальник отдела контроля ТЭК и ЖКХ Правдина Е.А., специалист
– эксперт отдела контроля ТЭК и ЖКХ Несветаева А.С., с участием:

представителя ООО «ФОРТ» Бердикова А.В., представителя ООО «Капитал» Бакина
С.Л., рассмотрев дело № 07-03/25-14, возбужденное в отношении ООО «ФОРТ»,

расположенного по адресу: 150000, г. Ярославль, Крестьянский проезд, д. 10, 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:

Дело № 07-03/25-14 возбуждено по заявлению собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома (вх. № 3162 от 28.03.2014г.) по поводу недобросовестной конкуренции со стороны ООО «ФОРТ», выразившейся в непередаче технической документации ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» на многоквартирный жилой дом.

В заседании комиссии представитель ответчика пояснил следующее.

Права собственников не были нарушены. Уведомление о расторжении договора управления и передаче технической документации на жилой дом были направлены, но оснований для передачи технической документации нет, так как голосование собственников было проведено с нарушениями, а именно:

- отсутствие кворума собрания;
- фамилии собственников вписаны впоследствии, без подтверждения правомочий собственников;
- подпись гр.<...>. в протоколе указана два раза.

ООО «Капитал» заключил договор управления с ООО «ФОРТ», в последствии ООО «ФОРТ» продолжил осуществлять деятельность по управлению МКД. Стороной договора жильцы не являются, поэтому требование о расторжении договора и передачи технической документации не правомерно. Новая управляющая организация не давала согласия на управление домом, договор управления с ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» не заключен.

Ответ собственникам о расторжении договора и передачи технической документации ООО «ФОРТ» не направлял, так как считает проведенное собрание собственников не правомерным.

Доводы ответчика антимонопольным органом не принимаются, поскольку решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть обжаловано в судебном порядке в соответствии со ст. 46 ЖК РФ. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 20.10.2013г. обжалован со стороны ООО «ФОРТ» не был, соответственно решение собственников отменено не было. Собственниками было принято решение о выборе новой управляющей организации, договор управления многоквартирным домом заключен с ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» 01.12.2013г.

Принимая решение по делу, Комиссия исходит из следующего:

Застройщиком многоквартирного жилого дома является ООО «Капитал».

01.10.2012г. ООО «Капитал» заключил договор управления многоквартирным жилым домом с ООО «ФОРТ». Согласно данного договора, ООО «ФОРТ» приняло на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом, оказанию услуг по содержанию и ремонту, заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

20.10.2013г. в соответствии с протоколом общего собрания собственников в многоквартирном жилом доме собственниками было принято решение в порядке, предусмотренном ст. ст. 44-48, ч. 3 ст. 161 ЖК РФ о расторжении договора управления с ООО «ФОРТ» и заключения договора управления с ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» с 01 декабря 2013 года.

В связи с этим жителями дома 20.10.2013г. в адрес ООО «ФОРТ» было направлено уведомление о расторжении договора управления с 01 декабря 2013 года и передаче технической документации на дом ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ». Также в адрес ООО «ФОРТ» было направлено соглашение о расторжении договора управления от 01.10.2012г.

Данное требование ООО «ФОРТ» исполнено не было, письменного ответа в адрес жителей дома <...> области не поступало.

01.12.2013г. между ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» и собственниками помещений многоквартирного жилого дома <...> был подписан договор № 3-158 управления многоквартирным домом, но ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» не имело возможности приступить к работе по управлению многоквартирным жилым домом в связи с отсутствием технической документации на дом.

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 жилом 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».

Согласно п. 14 Федерального закона «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации от 25.05.2011г. до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома."

ООО «Капитал», являющийся застройщиком многоквартирного дома № 12 по ул. Парковая, п. Щедрино, Ярославского района, Ярославской области, заключил договор управления 01.10.2012г. с ООО «ФОРТ», тем самым передал обязательства по управлению домом ООО «ФОРТ»

Собственники помещений многоквартирного дома <...> реализовали свое право

на отказ от договора управления, заключенного с ООО «ФОРТ», направив уведомление о выборе способа управления домом управляющей организацией, заключении договора управления с ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ».

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 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.

ООО «ФОРТ» и ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» являются участниками одного товарного рынка – управление многоквартирным жилым фондом, соответственно по отношению друг к другу они конкуренты.

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».

В связи с изложенным действия ООО «ФОРТ» по передаче технической документации ЗАО «Ярославское районное управление ЖКХ» на многоквартирный жилой дом <...>, а также выставления счетов на оплату услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного жилого дома после 01.12.2013г., противоречат законодательству Российской Федерации, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, а также препятствуют деятельности заявителя по управлению многоквартирным домом, тем самым ООО «ФОРТ» нарушен запрет, установленный ч. 1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ.

Согласно справки, представленной ООО «ФОРТ», в период с 01.01.2014г. по 31.05.2014г. начислено по содержанию и ремонту дома – 88361,63 рубль, произведена оплата жителями дома – 45240,34 рублей, т.е. ООО «ФОРТ» незаконно получило в доход организации 45240,34 рублей.

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 ООО «ФОРТ» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. ООО «ФОРТ» выдать предписание о перечислении в Федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства в сумме 45240,34 руб., а также об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Завьялов М.Ф.

Члены Комиссии

Правдина Е.А.

Несветаева А.С.

