

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена 21 июня 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 03 июля 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 25-08/2016 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- руководитель;
Члены Комиссии:	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 25-08/2016 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖК Юбилейный» (далее – ООО УК «ЖК Юбилейный») пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя ООО «Дирекция единого заказчика Калининского района» <...> по доверенности № 59 от 21.06.2017,

в отсутствие представителя ООО УК «ЖК Юбилейный», надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление Общества с ограниченной ответственностью «Дирекция единого заказчика Калининского района» (далее – ООО «ДЕЗ Калининского района», Заявитель) о недобросовестных конкурентных действиях Общества с ограниченной

ответственностью Управляющая компания «ЖК Юбилейный» (далее – ООО УК «ЖК Юбилейный»), выразившихся в распространении среди собственников помещений в многоквартирном доме № 185 по ул. Чайковского в г. Челябинске (далее – МКД) сведений о смене управляющей организации с целью последующего заключения договора управления, а также в заключении с председателем Совета МКД соглашения о намерениях.

Из заявления следует, что ООО УК «ЖК Юбилейный» заключило с председателем Совета МКД соглашение о намерениях от 25.01.2016, в котором ООО УК «ЖК Юбилейный» обязуется установить определенные тарифы на обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывоз ТБО и на обслуживание общедомовых приборов учета и не менять их в течение года, что способно ввести собственников помещений в МКД в заблуждение относительно условий оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома.

ООО УК «ЖК Юбилейный» представило письменные пояснения, в которых указало, что заключенное соглашение не является актом, определяющим права и обязанности сторон, а лишь констатирует взаимное согласие на последующие действия при заключении договорных обязательств. Общество указало, что в силу положений жилищного законодательства собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту помещений в соответствии с заключенными договорами на эти виды деятельности, а в результате проведенных переговоров представителей собственников помещений в МКД и ООО УК «ЖК Юбилейный» было достигнуто согласие по тарифам на коммунальное обслуживание МКД, что и отражено в спорном соглашении о намерениях. Распространение обществом среди собственников помещений в МКД сведений о проведении общего собрания с целью смены управляющей организации, обслуживающей МКД, проводилось ООО УК «ЖК Юбилейный» после заключения спорного соглашения, в котором выражено намерение собственников.

Определением исх. № 3994/08 от 12.04.2017 к участию в рассмотрении дела привлечен председатель правления дома – <...>

Определением исх. № 6093/08 от 29.05.2017 дело № 25-08/2016 назначено к рассмотрению на 21 июня 2017 года.

Копию определения ООО УК «ЖК Юбилейный» получило 03 июня 2017 года, что подтверждается данными с сайта почта России. ООО УК «ЖК Юбилейный» на рассмотрение не явилось, запрошенные Челябинским УФАС России документы и сведения не представило. В письме вх. № 7802 от 20.06.2017 общество указало, что собственниками многоквартирного дома вновь выбрано в качестве управляющей компании – ООО «ДЕЗ Калининского района», протокол общего собрания от 25.03.2016 о выборе ООО УК «ЖК Юбилейный» управляющей компанией и соглашение с тарифами на сегодняшний день недействительны.

Копию определения гр. <...> получил 05 июня 2017 года, что подтверждается данными с сайта поста России. Запрошенные Челябинским УФАС России документы и сведения гр. <...> не представил.

С учетом изложенного, Комиссия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ООО УК «ЖК Юбилейный» и гр. <...>

Изучив материалы дела, заслушав доводы ООО «ДЕЗ Калининского района» Комиссия пришла к следующим выводам.

ООО «ДЕЗ Калининского района», согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации <https://egrul.nalog.ru>, осуществляет деятельность по управлению недвижимым имуществом. В целях осуществления указанного вида деятельности ООО «ДЕЗ Калининского района» заключает договоры управления многоквартирным домом, в том числе МКД.

ООО УК «ЖК Юбилейный», согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре юридических лиц, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации <https://egrul.nalog.ru>, осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда, входящую в раздел «Управление недвижимым имуществом» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности. В целях осуществления указанного вида деятельности ООО УК «ЖК Юбилейный» заключает договоры управления многоквартирными домами, в том числе МКД.

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Из пункта 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В силу положений пунктов 4, 5 и 7 Федерального закона «О защите конкуренции», ООО «ДЕЗ Калининского района» и ООО УК «ЖК Юбилейный» являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичную деятельность на одном товарном рынке (рынок управления эксплуатацией жилого фонда) в пределах одних географических границ (г. Челябинск), следовательно являются конкурентами по отношению друг к другу.

ООО «ДЕЗ Калининского района» осуществляло управление МКД на основании договора управления многоквартирным домом № 218-185 от 28.04.2009, заключенного в рамках исполнения решения собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1/185 общего собрания от 28.04.2009.

25 января 2016 года между ООО УК «ЖК Юбилейный» и собственниками помещений в МКД, в лице председателя Совета дома, заключено соглашение о намерениях, согласно которому в случае принятия решения общим собранием собственников о выборе ООО УК «ЖК Юбилейный» в качестве управляющей организации, общество обязуется установить следующие тарифы и не менять их в течение года:

- обслуживание и ремонт – 12,33 р./кв.м.;
- обслуживание лифта – 3,73 р./кв.м.;
- сбор и вывоз ТБО – 1,87 р./кв.м.;
- обслуживание общедомовых приборов учета – 0,23 р./кв.м.

Основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на услуги организаций коммунального комплекса установлены Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса». Согласно части 7 статьи 4 указанного Федерального закона, органы местного самоуправления могут наделяться законом субъекта Российской Федерации отдельными государственными полномочиями субъекта Российской Федерации в области регулирования тарифов на услуги организаций коммунального комплекса, расположенных на территории муниципального образования.

Законом Челябинской области от 25.05.2006 № 22-ЗО «Устав (Основной Закон) Челябинской области» установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления Челябинской области относится решение вопросов местного значения, к которым, в том числе, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», относится регулирование тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей.

В связи с изложенным, в действиях ООО УК «ЖК «Юбилейный» по заключению с собственниками помещений в МКД соглашения о намерениях, в котором общество обязуется установить определенные тарифы на обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывоз ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета в случае выбора ООО УК «ЖК Юбилейный» в качестве управляющей организации МКД, усматривается направленность на получение преимуществ в предпринимательской деятельности, поскольку указанные действия могли способствовать введению собственников помещений в МКД в заблуждение относительно условий оказания услуг по управлению многоквартирным домом. После совершения ООО УК «ЖК Юбилейный» указанных действий, собственниками

помещений в МКД в марте 2016 года инициировано общее собрание, в повестку дня которого входили, в том числе, следующие вопросы:

- о расторжении договора управления, заключенного с ООО «ДЕЗ Калининского района»;
- о выборе способа управления МКД;
- о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «ЖК Юбилейный»;

Решение собственников помещений в МКД по указанным вопросам оформлено протоколом общего собрания, проводимого в заочной форме от 23.03.2016, согласно которому большинством голосов принято решение о расторжении договора управления, заключенного с ООО «ДЕЗ Калининского района» (65,2%), о выборе в качестве способа управления – управление управляющей организацией (79,4%), о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «ЖК Юбилейный» (65,1 %).

Указанное решение собственников помещений МКД не содержит сведений об установлении тарифов в размере, определенном соглашением о намерениях.

30 марта 2016 года ООО УК «ЖК Юбилейный» стало реализовывать выбранный способ управления путем заключения договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в МКД, в лице председателя Совета дома.

В разделе 4 договора управления многоквартирным домом от 30 марта 2016 года определен порядок расчетов. Согласно пункту 4.2. договора оплата услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определяется, начисляется и изменяется в соответствии с тарифами и нормами, установленными Челябинской городской Думой и Министерством тарифного регулирования Челябинской области либо по фактическим расходам на содержание общего имущества, при наличии решения общего собрания собственников.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» 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.

Согласно статье 10 bis «Парижской конвенции по охране промышленной собственности» от 20.03.1883 актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий частным обычаям в промышленных и торговых делах.

В силу части 4 статьи 15 Конституции Российской Федерации международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. СССР подписал Конвенцию 12.10.1967, Российская Федерация как правопреемник СССР является государством участником Конвенции (часть 3 статьи 1 Федерального закона от 15.07.1995 № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»).

В соответствии с пунктом 4 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую), предназначенных для продажи, обмена или иного введения в оборот (пункт 1 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»).

Как усматривается из соглашения, в случае принятия общим собранием собственников решения о выборе ООО УК «ЖК Юбилейный» в качестве управляющей компании, ООО УК «ЖК «Юбилейный» обязуется установить и не менять в течение года определенные тарифы на обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывод ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета.

При этом информация о том, что установление тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса относится к полномочиям органов местного самоуправления, ООО УК «ЖК Юбилейный» на общем собрании собственников помещений в МКД не доводилась, поскольку протокол № 1/185 от 28.04.2009 не содержит данных сведений.

При установлении Челябинской городской думой тарифов на содержание и ремонт (без газового оборудования), обслуживание и ремонт лифта, сбор и вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание и поверку общедомовых приборов учета их стоимость составила 13,56 руб./кв. м, 4,10 руб./кв. м, 1,87 руб./кв. м, 0,23 руб./кв. м соответственно, что подтверждается Решение Челябинской городской Думы от 29.04.2015 N 8/15 «О плате за жилое помещение в городе Челябинске».

Таким образом, на момент заключения соглашения о намерениях от 25.01.2016, стоимость тарифов, определенных в таком соглашении, и установленных органами местного самоуправления отличалась, так плата за обслуживание и ремонт, указанная в соглашении, составила 12,33 руб./кв. м, в то время как Решением Челябинской городской думы от 29.04.2015 N 8/15 она установлена в размере 13,56 руб./кв. м; за обслуживание лифта – 3,73 руб./кв. м и 4,10 руб./кв. м соответственно.

В данном случае, собственники помещений в МКД, не обладая специальными познаниями в сфере жилищно-коммунального хозяйства, при подписании соглашения и проведении общего собрания собственников были введены в заблуждение со стороны ООО УК «ЖК Юбилейный» относительно условий оказания услуг по управлению МКД, в частности относительно их стоимости (цены товара).

Пунктом 31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» установлено, что при определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников

помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Согласно пункту 7 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В силу пункта 4 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Пунктом 1 решения Челябинской городской Думы от 29.04.2015 N 8/15 (ред. от 29.03.2016) "О плате за жилое помещение в городе Челябинске" предусмотрено установить плату за пользование жилым помещением (плату за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; плату за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (приложение).

Это же указано и в решении Челябинской городской Думы от 29.03.2016 N 19/13 (ред. от 25.04.2017) "О плате за жилое помещение в городе Челябинске".

Поскольку отсутствует решение общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, заключенный договор управления многоквартирным домом от 30 марта 2016 года с ООО УК «ЖК Юбилейный» прямо определяет, что начисление оплаты Ответчиком производится в соответствии с тарифами, установленными органом местного самоуправления.

Решением Челябинской городской Думы от 29.03.2016 N 19/13 (ред. от 25.04.2017) "О плате за жилое помещение в городе Челябинске" с 1 июня 2016 года установлена плата за содержание и ремонт с газовым оборудованием 16,16 руб./кв. м;

без газового оборудования 15,48 руб./кв. м; содержание и ремонт мусоропровода 0,58 руб./кв. м, содержание и ремонт лифта 4,15 руб./кв. м; обслуживание, поверка общедомовых приборов учета 0,25 руб./кв. м.

Доводы ООО УК «ЖК «Юбилейный», изложенные в письменных пояснениях вх. № 14830 от 27.10.2016 о том, что собственники многоквартирного дома по ул. Чайковского, 185 на общем собрании приняли решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений не принимаются во внимание Комиссией, поскольку представленный в материалы дела протокол общего собрания от 23.03.2016 не содержит сведений об установлении конкретного размера платы за содержание жилого помещения. Иных протоколов общего собрания ООО УК «ЖК «Юбилейный» не представило.

Также не принимаются доводы ООО УК «ЖК «Юбилейный» о праве управляющей компании использовать тарифы, согласованные с собственниками, в связи с наличием соглашения о намерениях с фиксированными тарифами, поскольку данное соглашение не заменяет решения общего собрания, на котором собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Определением исх. № 6093/08 от 29.05.2017 Челябинское УФАС России запросило у ООО УК «ЖК «Юбилейный» в том числе квитанции на оплату услуг за обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывоз ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета, выставляемые ООО УК «ЖК Юбилейный» собственникам МКД с момента заключения договора управления многоквартирным домом 30.03.2016 по дату получения запроса (5-6 экз. выборочно за каждый месяц). Указанные документы от Ответчика не поступили, письменных пояснений ООО УК «ЖК Юбилейный» по указанному вопросу не представило.

Тем самым, ООО УК «ЖК «Юбилейный» документально не подтвердило реализацию своего намерения начислять оплату согласно тарифам, указанным в соглашении о намерении, при том, что собственники выбрали его в качестве управляющей организации.

В действиях ООО УК «ЖК Юбилейный» по введению собственников помещений в МКД в заблуждение относительно условий оказания услуг по управлению МКД, содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО УК «ЖК Юбилейный» направлены на получение преимуществ над конкурентом, поскольку могли являться причиной отказа собственников помещений в МКД от услуг по управлению общедомовым имуществом, оказываемых ООО «ДЕЗ Калининского района», либо иных организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда, и выбора общества в качестве управляющей организации.

2. Указанные действия ООО УК «ЖК Юбилейный» противоречат положениям статьи 10 bis «Парижской конвенции по охране промышленной собственности» от 20.03.1883, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

3. Способность нанесения убытков хозяйствующим субъектам – конкурентам выразилась в отказе собственников помещений в МКД от услуг, оказываемых ООО «ДЕЗ Калининского района», и заключении договора с ООО УК «ЖК Юбилейный».

Указанные действия ООО УК «ЖК Юбилейный» свидетельствуют о нарушении

пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции».

Заключение об обстоятельствах дела в порядке статьи 48.1 Федерального закона «О защите конкуренции» принято (исх. № 1284/08 от 07.02.2017), получено сторонами по делу.

В письме вх. № 7877 от 21.06.2017 ООО «ДЕЗ Калининского района» указало, что в результате неправомерных действий ООО УК «ЖК Юбилейный» Заявителю причинен ущерб более 5 000 000 рублей. Заявитель указывает, что на начало 2016 года задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги по дому составила 8 511 851, 18 рублей. До вмешательства Ответчика в деятельность Заявителя собственниками помещения в январе 2016 года были оплачены 74,71 % выставляемых начислений, в марте 2016 года – 110,18%, что свидетельствует о полном погашении собственниками текущих начислений и задолженности. В связи с последующими действиями Ответчика и судебными разбирательствами сборы по оплате за жилищно-коммунальные услуги снизились к августу 2016 года до 70,04 %, к октябрю 2016 года до 56,30 %. В результате к началу 2017 году размер задолженности собственников составил 14 386 367,64 рубля.

В подтверждение приведенных расчетов ООО «ДЕЗ Калининского района» представило распечатки с основными показателем по дому (ул. Чайковского, д. 185) за январь 2016 года, марта 2016 года, август 2016 года, октябрь 2016 года, февраль 2017 года.

- представленных Заявителем материалов также усматривается, что определением Арбитражного суда Челябинской области от 13 июля 2016 года по делу № А76-14252/2016 по заявлению ООО «ДЕЗ Калининского района» приостановлено действие внесенных 08.04.2016 Главным управлением «Государственной жилищной инспекции Челябинской области» изменений в реестр лицензий в отношении многоквартирного дома №185 по ул.Чайковского в г.Челябинске. Запрещено ООО УК «ЖК Юбилейный» совершать действия, направленные на осуществление деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом № 185 по ул.Чайковского до вступления в законную силу решения суда.

Протоколом № 1/17 от 07 марта 2017 года общего собрания собственников помещений МКД принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «ЖК «Юбилейный» с 28.02.2017 (пункт 6); выборе способа управления МКД – управление управляющей организацией (пункт 7); выборе в качестве управляющей организации ООО «ДЕЗ Калининского района» (пункт 8).

Письмом исх. № 8101 от 06.04.2017 Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее – ГЖИ) информировало Заявителя о внесении изменений в реестр лицензий Челябинской области.

Решением ГЖИ № 656 Л/2 от 06 апреля 2017 года ООО «ДЕЗ Калининского района» включено в реестр лицензий Челябинской области многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Чайковского, д. 185.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 26 апреля 2017 года по делу № А76-14252/2016 в связи с отказом ООО «ДЕЗ Калининского района» от иска производство по делу прекращено.

Из представленных сторонами судебных актов также усматривается следующее.

Решением Калининского районного суда от 24 ноября 2016 года в удовлетворении исковых требований гр. <...> к гр. <...> о признании незаконными решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 25.03.2016, договора управления многоквартирного дома, заключенного с ООО УК «ЖК Юбилейный» отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда решение Калининского районного суда от 24 ноября 2016 года оставлено без изменения.

Решением Калининского районного суда от 12 января 2017 года по делу № 2-56/2017 в удовлетворении исковых требований гр. <...> о признании незаконным решения внеочередного общего собрания от 10 апреля 2016 года, которым продлены полномочия ООО «ДЕЗ Калининского района» по управлению многоквартирным домом по адресу ул. Чайковского, д. 185 отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного о 30 марта 2017 года суда решение Калининского районного суда от 12 января 2017 года отменено и принято новое решение о признании недействительными решения общего собрания от 10 апреля 2016 года о продлении полномочий ООО «ДЕЗ Калининского района» по управлению многоквартирным домом по адресу ул. Чайковского, д. 185, утверждении условий договора управления в отношении данного дома, подписании договора в редакции, предложенной ООО «ДЕЗ Калининского района».

В данном случае, состоявшиеся судебные споры между собственниками, а также с ООО УК «ЖК Юбилейный», ООО «ДЕЗ Калининского района» по вопросам действительности решений собственников о выборе управляющей организации и принятые судебные решения не имеют существенного значения для рассмотрения настоящего дела, поскольку в данном деле рассматриваются действия ООО УК «ЖК Юбилейный» по введению собственников помещений в МКД в заблуждение относительно условий оказания услуг по управлению МКД посредством заключения соглашения о намерениях. Соглашение о намерениях в судебном порядке ни одной из сторон не обжаловано.

ООО УК «ЖК Юбилейный» не имело правовых оснований для решения вопроса об установлении тарифов на обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывод ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета, путем подписания соглашения о намерениях, поскольку в силу части 4 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации решение данного вопроса в части установления размера платы за содержание жилого помещения отнесено либо к полномочиям органа местного самоуправления, либо к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. В силу пункта 7 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации решение данного вопроса, при условии если в многоквартирном доме не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив отнесено к полномочиям общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

В силу части 7 статьи 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Собственниками помещений в многоквартирном доме по собственной инициативе собрание по установлению тарифов не проводилось.

Так, из материалов дела не усматривается, что вопрос об установлении тарифов был включен в повестку общего собрания и по нему было принято решение собственниками МКД.

Из материалов дела также не усматривается, что при подписании соглашения о намерениях и последующей его реализации были исполнены требования статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации в части исполнения решения о действии тарифов, то есть соглашение о намерениях фактически обеспечило ООО УК «ЖК Юбилейный» выход на рынок управления МКД, однако в последующем реализовано не было.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО УК «ЖК Юбилейный» по заключению с собственниками помещений в МКД соглашения о намерениях от 25 января 2016 года, в котором общество обязуется установить определенные тарифы на обслуживание и ремонт, обслуживание лифта, сбор и вывоз ТБО, обслуживание общедомовых приборов учета в случае выбора ООО УК «ЖК Юбилейный» в качестве управляющей организации МКД при отсутствии у ООО УК «ЖК Юбилейный» оснований для установления размера платы за содержание жилого помещения нарушением пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО УК «ЖК Юбилейный» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении ООО УК «ЖК Юбилейный» и его должностного лица.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня вынесения.

ПРЕДПИСАНИЕ № 25-08/2016

21 июня 2017 года г. Челябинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 25-08/2016 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	- руководитель;
Члены Комиссии:	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной и недобросовестной Челябинского УФАС России;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции, на основании своего решения от 21 июня 2017 года по делу № 25-08/2016 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖК Юбилейный» (далее – ООО УК «ЖК Юбилейный») пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО УК «ЖК Юбилейный» незамедлительно прекратить нарушение пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции», а именно информировать собственников МКД о прекращении обязательств, предусмотренных соглашением о намерениях от 25 января 2016 года и что, установление тарифов на услуги ЖКХ не входят в полномочия ООО УК «ЖК Юбилейный».

2. ООО УК «ЖК Юбилейный» представить в срок **до 10 августа 2017 года** документы, подтверждающие исполнение пункта 1 настоящего предписания (извещение, уведомление собственников о прекращении обязательств, предусмотренных соглашением о намерениях от 25 января 2016 года заключенного между ООО УК «ЖК Юбилейный» и председателем совета МКД и т.п.).

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