



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17635/11

Москва

5 июня 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Кирюшиной В.Г., Козловой О.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Партнер» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Пермского края от 12.04.2011 по делу № А50-1710/2011, постановления
Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2011 и
постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа
от 15.09.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю – Герасимова М.А., Махонин Д.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Кирюшиной В.Г., а также объяснения присутствующих в заседании представителей лица, участвующего в деле, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер» (далее – общество «Партнер») обратилось в Арбитражный суд Пермского края с заявлением о признании незаконными решения и предписания Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее – антимонопольный орган) от 06.12.2010 по делу № 653-10-а.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ваш дом» (далее – общество «УК «Ваш дом»).

Решением Арбитражного суда Пермского края от 12.04.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 15.09.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора общество «Партнер» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение и нарушение судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требований.

В отзывах на заявление антимонопольный орган и общество «УК «Ваш дом» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения

как соответствующие действующему законодательству и обстоятельствам дела.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, общество «УК «Ваш дом» 12.08.2010 обратилось в антимонопольный орган с заявлением о наличии признаков недобросовестной конкуренции в действиях общества «Партнер» в связи с осуществлением деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Губахе Пермского края.

По результатам проверки антимонопольный орган принял решение от 06.12.2010 по делу № 653-10-а о нарушении обществом «Партнер» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), которое выразилось в осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами без соблюдения установленного действующим законодательством порядка смены управляющей организации, взимании платы за предоставляемые услуги, а также в распространении не соответствующих действительности сведений о законности выбора управляющей организации.

Согласно названному решению антимонопольного органа общество «Партнер» осуществляло деятельность по увеличению числа обслуживаемых домов с нарушением требований действующего законодательства и взимало плату за услуги в отсутствие договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, что привело к снижению объемов получаемых платежей обществом «УК «Ваш дом» и увеличению задолженности указанного лица за поставленные услуги. Помимо этого антимонопольный орган сделал вывод о том, что заключенные между обществом «Партнер» и собственниками жилых помещений многоквартирных домов договоры не имеют юридической

силы, поскольку обществом «Партнер» не представлено доказательств ненадлежащего исполнения обществом «УК «Ваш дом» условий договоров управления жилыми домами, а из решений общих собраний собственников жилых помещений не следует, что выбор иной управляющей компании связан с неисполнением обществом «УК «Ваш дом» условий договора.

Таким образом, действия общества «Партнер» квалифицированы антимонопольным органом как недобросовестная конкуренция.

На основании этого решения антимонопольным органом выдано обществу «Партнер» предписание от 06.12.2010 о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем прекращения управления конкретными жилыми домами, расположенными в городе Губахе Пермского края. Помимо этого общество «Партнер» обязано было в срок до 30.12.2010 сообщить о выполнении указанного предписания.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды сделали вывод о доказанности наличия в действиях общества «Партнер» нарушений антимонопольного законодательства на рынке управления эксплуатацией жилищного фонда. При этом суды установили, что оспариваемые решение и предписание приняты антимонопольным органом в рамках своей компетенции.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, Кодекс) 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 Жилищного кодекса 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 названной статьи Кодекса установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса 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 Кодекса 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 Жилищного кодекса 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 Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами или договором (статья 450).

Как установлено антимонопольным органом в ходе проведения проверки и подтверждается материалами дела, договоры управления многоквартирными домами с обществом «Партнер» заключены по результатам проведенных общих собраний собственников жилых помещений.

Из протоколов упомянутых общих собраний собственников жилых помещений следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся расторжения договоров управления многоквартирными домами с обществом «УК «Ваш дом», о выборе управляющей организации и утверждении договора управления с такой организацией.

В материалы дела также представлены уведомления о расторжении договоров управления многоквартирными домами и акты о невыполнении условий договоров, направленные собственниками жилых помещений многоквартирными домами в адрес общества «УК «Ваш дом».

Согласно оспариваемому решению антимонопольный орган сделал вывод, что договоры управления многоквартирными домами, заключенные собственниками жилых помещений с обществом «Партнер», не имеют юридической силы.

Между тем на основании части 6 статьи 46 Кодекса решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Кодекса, 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.

На основании пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган наделен полномочиями по обращению в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе с исками, заявлениями о признании недействительными полностью или частично договоров, а также об изменении или о расторжении договора.

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 № 7677/11, пункт 8.2 статьи 62 Жилищного кодекса, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в новой редакции 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.

При таких обстоятельствах у антимонопольного органа отсутствовали правовые основания для принятия оспариваемых решения и предписания.

В решении антимонопольного органа также содержится вывод о нарушении обществом «Партнер» требований пункта 1 части 1 статьи 14

Закона о защите конкуренции, согласно которым не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

При этом антимонопольный орган указал, что общество «Партнер» распространяло сведения, не соответствующие действительности, в виде объявлений на жилых домах. Данные сведения представляли собой информацию о законности выбора общества «Партнер» в качестве управляющей организации.

Поскольку вопрос о законности проведенных общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов и заключенных по результатам таких собраний договоров управления многоквартирными домами с обществом «Партнер» в судебном порядке не проверялся, у антимонопольного органа отсутствовали правовые основания для квалификации действий общества «Партнер» как нарушающих пункт 1 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, противоречат правовым позициям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам применения административного законодательства и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Пермского края от 12.04.2011 по делу № А50-1710/2011, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2011 по тому же делу отменить.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Партнер» удовлетворить.

Решение и предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю от 06.12.2010 по делу № 653-10-а признать незаконными и отменить.

Председательствующий

А.А. Иванов