

РЕШЕНИЕ по делу № А-15/1152010

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <.....> председатель комиссии, зам. руководителя управления, членов комиссии <.....> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, <.....> - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, <.....> - специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в присутствии представителя ответчика – Администрации г. Райчихинска в лице <.....> – главного специалиста юридического отдела по доверенности б/н от 09.12.2010, представителей заинтересованных лиц – Комитета по управлению имуществом г. Райчихинска в лице <.....> – руководителя сектора по юридическим и договорным отношениям и <.....> – председателя Комитета по управлению имуществом на основании распоряжения Главы г. Райчихинска от 03.03.2008 № 17, ОАО «Буреягэсстрой» в лице <.....> – главного специалиста по правовым вопросам Управления ЖКХ по доверенности б/н от 24.09.2010 и <.....> – заместителя руководителя по правовым вопросам управления ЖКХ по доверенности б/н от 30.09.2010, ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806006322 и ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301, в лице <.....> - директора ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806006322 (приказ о назначении от 29.12.2007 № 1к) и ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 (приказ о назначении от 09.04.2010 № 1к), <.....> по доверенности б/н от 17.01.2011, рассмотрев дело № А-15/115 2010, возбужденное по признакам нарушения Администрацией г. Райчихинска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в принятии постановления от 29.09.2010 № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске», в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступили обращение от Администрации г. Райчихинск по вопросу оплаты услуг ЖКХ собственниками многоквартирных домов, находящихся на территории г. Райчихинск, а также обращение ООО «Райчихинская управляющая компания» на действия ОАО «Буреягэсстрой», выраженные в необоснованном отказе от заключения договоров на оказание коммунальных услуг по теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению и водоотведению.

С целью рассмотрения обращений по существу в адреса ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806007301), ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806006322), ОАО «Буреягэсстрой», а также Администрации г. Райчихинск были направлены запросы о предоставлении необходимых документов (информации).

По результатам рассмотрения документов, представленных указанными лицами Амурским УФАС России возбуждено дело № А-15/115 2010 на основании приказа от 12.11.2010 № 476 по признакам нарушения Администрацией г. Райчихинска части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Определением Комиссии Амурского УФАС от 12 ноября 2010 года дело назначено к рассмотрению на 09 декабря 2010 года.

Рассмотрение дела определением от 09.12.2010 № 02-5481 откладывалось до 19 января 2011 года.

Письмом от 18.01.2011 ОАО «Буреягэсстрой» заявлено ходатайство об отложении рассмотрения данного дела в связи с необходимостью представить Кассационное определение на Решение Райчихинского городского суда от 07.12.2010, имеющего значение для рассмотрения дела. Комиссия Амурского УФАС России отказала ОАО «Буреягэсстрой» в удовлетворении данного ходатайства в связи с тем, что данное Кассационное определение не имеет отношение к данному делу.

19 января 2011 года в заседании Комиссии объявлен перерыв до 26 января 2011 года 10 часов 00 минут.

26 января 2011 года рассмотрение дела возобновлено.

В целях полного и объективного рассмотрения данного дела, а также в связи с необходимостью получения от ОАО «Буреягэсстрой» документов, определением от 26 января 2011 года № 02-292 срок рассмотрения дела продлен до 01 апреля 2011 года.

Определением от 26 января 2011 года № 02-291 рассмотрение дела назначено на 01 марта 10 часов 00 минут.

В связи с поступившим от ОАО «Буреягэсстрой» ходатайством об отложении рассмотрения дела, а также необходимостью изучения представленных ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806007301) документов, определением от 01.03.2011 № 02-730 рассмотрение дела отложено до 15 марта 2011 года.

На заседании комиссии представитель Администрации г. Райчихинска <.....> факт нарушения антимонопольного законодательства не признала, и пояснила следующее. Глава города Райчихинска, принимая Постановление от 29 сентября 2010 года № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске», действовал в рамках предоставленных ему полномочий: ст. 34 Устава города Райчихинска и статьей 161 Жилищного кодекса РФ, а также положениями Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Оспариваемое постановление издано Главой в период начала отопительного сезона 2010 -2011 года в городе Райчихинске в целях урегулирования сложившейся напряженной обстановки и во избежание создания чрезвычайного положения. Осуществляющая деятельность с 2007 года управляющая компания ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806006322) в августе 2010 года уведомила жильцов многоквартирных домов о расторжении договоров на управление домами в одностороннем порядке. В августе 2010 года в адрес жителей многоквартирных домов были направлены квитанции на оплату коммунальных услуг ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806007301), зарегистрированным в ЕГРЮЛ 09 апреля 2010 года. Сведения о заключении договоров на управление многоквартирными домами с ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806007301) в администрации города Райчихинска отсутствовали.

Представитель Комитета по управлению имуществом г. Райчихинска <.....> пояснил, что постановление соответствует закону и не нарушает антимонопольное законодательство. На момент вынесения Главой постановления № 805 собственники многоквартирных домов не реализовали свое право на выбор управляющей компании, поскольку договоров на управление многоквартирными домами, по сути, не заключили. Договоры, представленные прокуратурой и ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 не соответствуют требованиям правовых актов и в порядке статьи 168 ГК РФ являются ничтожной сделкой. Договоры не

подписаны стороной по договору – собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. О проводимых собраниях собственников помещений в многоквартирном доме Администрация г. Райчихинска, как собственник помещений в многоквартирном доме, уведомлена не была. Согласно решению от 01.02.2011 Райчихинского городского суда Амурской области в 41 доме г. Райчихинска признаны не заключенными договора на управление жилыми помещениями. Данное решение вступило в законную силу 11.03.2011.

Представитель ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 <.....> на заседании комиссии пояснил, что в апреле 2010 года создано ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 с новой технологией учета потребляемых ресурсов жителями. Собственники жилых домов решили выбрать эту компанию. В наличии имеются действующие договоры управления в отношении многоквартирных домов, указанных в Постановлении от 29 сентября 2010 года № 805. Ни один из договоров управления многоквартирных домов в судебном порядке не оспорен. Действия Администрации г. Райчихинска по изданию постановления и проведению конкурса направлены на устранение конкуренции на рынке управления жилищным фондом, в частности устранение с рынка ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301.

Директор ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 <.....> пояснила, что управление многоквартирными домами с 01.08.2010 и по настоящее время осуществляет ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301, что подтверждается договорами управления многоквартирными домами, договорами с подрядными организациями по обслуживанию многоквартирных домов, вывозу ТБО, по энергоснабжению, сведениями по начислению, сбору, перечислению коммунальных платежей.

Представитель ОАО «Буреягэсстрой» <.....> пояснил, что постановление № 805 принято главой г. Райчихинска в соответствии с полномочиями, предоставленными действующим законодательством. В июльском платежном документе ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806006322) уведомила собственников многоквартирных жилых домов о досрочном прекращении договорных отношений с 01.08.2010. Иной управляющей организации собственниками выбрано не было, и соответствующие договоры заключены не были. 01.03.2011 ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 заявило ходатайство о приобщении к материалам дела первого и последнего листов договора управления, подписанного собственниками жилых помещений. Данные документы в силу статей 64, 75 АПК не могут быть приняты как письменные доказательства по делу, поскольку представлены не копии договоров, заверенные в установленном порядке, а только два листа и без приложения.

Представитель ОАО «Буреягэсстрой» <.....> пояснила, что с 1 августа 2010 года поступило сообщение о том, что договоры энергоснабжения расторгнуты. Способ управления граждане должны были реализовать путем заключения договоров управления. ОАО «Буреягэсстрой» инициировало письмо в Администрацию с целью урегулирования сложившейся ситуации.

В ходе рассмотрения данного дела Комиссией установлено следующее.

29 сентября 2010 года Главой города Райчихинска принято постановление № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске», согласно которому на Комитет по управлению муниципальным имуществом возложена обязанность по организации проведения открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления 270 многоквартирными жилыми домами, согласно приложению. До момента выбора управляющей компании функции по управлению многоквартирными домами временно переданы в ресурсоснабжающую организацию ОАО «Буреягэсстрой СМЭУ».

Постановлением № 835 от 13 октября 2010 года « О внесении изменений в постановление Главы города Райчихинска от 29 сентября 2010 года № 805» , в связи с не реализацией способа управления многоквартирными домами, ранее находившимися в управлении ООО «Райчихинская управляющая компания», и приведением в соответствие с действующим законодательством нормативно-правовых актов, Главой города внесены изменения в пункты 2,3 и 4 , согласно которым ОАО «Буреягэсстрой» наделено функциями предоставления коммунальных ресурсов (тепло, вода, отвод бытовых стоков) собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, начисления и сбора денежных средств за предоставленный ресурс, ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» -функциями по предоставлению коммунального ресурса (электроэнергии) собственникам жилых помещений, организации, фактически ранее предоставлявшие услуги по вывозу ТБО, содержанию и ремонту внутридомовых сетей многоквартирных домов (подрядные организации) функциями оказания услуг собственникам жилых помещений в многоквартирных домах по вывозу ТБО, содержанию и ремонту многоквартирных домов, начисления и сбора денежных средств за предоставленные услуги.

Постановлением № 937 от 11 ноября 2010 года « О внесении изменений в постановление Главы города Райчихинска от 29 сентября 2010 года № 805» в постановление № 805 от 29 сентября 2010 года внесены изменения с целью приведения объектов конкурса в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации и «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Из перечня для проведения конкурса исключен ряд жилых домов.

Во исполнение постановления № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске» Комитетом по управлению имуществом г. Райчихинска 18.01.2011, 14.02.2011 и 01.03.2011 проведены конкурсы по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Райчихинске. Единственным участником конкурса признано ООО «Управляющая компания «Буреягэсстрой-ЖКХ».

На основании постановления № 835 от 13 октября 2010 года « О внесении изменений в постановление Главы города Райчихинска от 29 сентября 2010 года № 805» многоквартирные дома, указанные в приложении к Постановлению переданы во временное управление ОАО «Буреягэсстрой СМЭУ» до проведения Администрацией конкурса по выбору управляющей организации. В приложение включены многоквартирные дома, собственники которых выбрали способ управления.

ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806006322), зарегистрированное 10 сентября 2007 года, осуществляло деятельность в городе Райчихинске по управлению многоквартирными жилыми домами, по ремонту и содержанию жилых домов, придомовых территории. Уставная деятельность Общества была связана с заключением договоров с исполнителями работ по текущему ремонту, содержанию и капитальному ремонту жилых домов, а также с поставщиками коммунальных услуг по теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, очистке.

Согласно решению Арбитражного суда Амурской области от 20 января 2011 года № А04-4161/2010, определением Арбитражного суда Амурской области от 20 октября

2010 года в отношении должника ООО «Райчихинская Управляющая Компания» (ИНН 2806006322) введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - наблюдение. В связи с тем, что должник имеет признаки несостоятельности (банкротства), предусмотренные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 20 января 2011 года Арбитражным судом принято решение о признании ООО «Райчихинская Управляющая Компания» (ИНН 2806006322) несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении Общества процедуры, применяемой в деле о банкротстве - конкурсное производство сроком до 20 июля 2011 года.

ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 зарегистрировано в качестве юридического лица 09 апреля 2010 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации № 001410490.

В соответствии с пунктом 2.2.1 Устава ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301, утвержденного протоколом общего собрания участников общества в 2010 году, общество имеет право оказывать услуги по управлению жилыми многоквартирными домами, ремонту и содержанию жилых домов, а также придомовых территорий.

В период с 29.03.2010 по 14.12.2010 собственниками жилых помещений многоквартирных домов по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2 проведены собрания, по итогам которых приняты решения о выборе способа управления посредством управляющей компании - ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301. На основании данных решений заключены договоры управления многоквартирными домами по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее 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.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме

обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Частью 3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

Согласно письменным пояснениям Администрации г. Райчихинска, постановление № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске» принято в целях урегулирования сложившейся в городе обстановки.

Вывод Администрации г. Райчихинска о том, что жители г. Райчихинска остались без управляющей компании основан на наличии в тексте квитанции информации о прекращении с 01.08.2010 договорных отношений ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806006322 с собственниками жилых помещений, а также на том, что сведения о заключении договоров на управление многоквартирными домами у Администрации г. Райчихинска отсутствовали.

Между тем, как установлено материалами дела, запрос в адрес ООО «Райчихинская управляющая компания» о предоставлении документов по управлению многоквартирными домами с целью выяснения сложившейся обстановки направлен **07.10.2010 № 1-13/1925**, т.е. после принятия Главой города Райчихинска постановления от 29 сентября 2010 года № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске». В ответе на данный запрос письмом от 18.10.2010 № 483а ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 сообщило, что осуществляет свою деятельность с 1.08.2010 на основании договоров управления и предложило направить представителя Администрации г. Райчихинска для ознакомления с документами, так как объем информации на бумажном носителе составляет более 2 000 страниц.

Также в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, **если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом** или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, исходя из смысла данной статьи, собственникам предоставлен срок для выбора способа управления и заключения индивидуальных договоров управления – **1 год**. Однако, уже спустя 2 месяца с момента прекращения правоотношений по управлению многоквартирными домами между ООО «Райчихинская управляющая компания» (ИНН 2806006322) и собственниками многоквартирных домов Администрацией г. Райчихинска принято постановление № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе

Райчихинске».

ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 10.12.2010 № 135 направило письмо Комитету по управлению имуществом г. Райчихинска с просьбой исключить из конкурса многоквартирные дома, собственники жилых помещений которых на общем собрании определились со способом управления и приложило копии протоколов общих собраний и договоров управления многоквартирными домами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее Правила).

В соответствии с пунктом 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме **выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом**, конкурс не проводится.

Приведенные положения жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом, а не органа местного самоуправления. Данное положение подтверждает статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), устанавливающая право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые не запрещенные законом действия.

ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 представлено 172 протокола общего собрания собственников, решения собственников о выборе способа управления многоквартирными домами, а также 3168 договоров управления многоквартирными домами с собственниками многоквартирных домов по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 4а, 4б, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-б, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2.

Из представленных ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 документов, усматривается, что на момент вынесения постановления № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске» на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов, переданных во временное управление ОАО «Бурейгаэсстрой» и выставленных на конкурс по выбору управляющей организации, были приняты решения о выборе способа управления посредством управляющей компании - ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301.

Таким образом, материалами дела подтверждено волеизъявление собственников многоквартирных домов по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12.,

Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2., которое является преимущественным правом собственников на определение судьбы своего имущества.

Обязанность органа местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль лишь в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определить порядок управления.

Доводы Администрации г. Райчихинска и заинтересованных лиц: Комитета по управлению имуществом г. Райчихинска и ОАО «Бурейгэсстрой» о том, что у Администрации г. Райчихинска возникла обязанность по проведению конкурса, так как собственниками помещений многоквартирных домов способ управления не реализован, договоры управления многоквартирными домами заключены с нарушением действующего законодательства, в частности договоры не подписаны стороной и не содержат существенных условий) и считаются незаключенными, не принимается Комиссией во внимание ввиду следующего.

Решения и протоколы общих собраний собственников в порядке пункта 6 статьи 46 ЖК РФ не оспорены.

Статья 162 ГК РФ указывает на последствия несоблюдения простой письменной формы сделки: несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет недействительность такой сделки лишь в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон

Действительно, на момент принятия постановления № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске» договоры управления многоквартирными домами ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 со стороны собственников помещений многоквартирных домов не подписаны. Однако наличие договорных отношений подтверждают представленные ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 письменные доказательства.

Комиссией Амурского УФАС России установлено, что на момент принятия постановления № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в городе Райчихинске» фактически договорные отношения между ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 и собственниками многоквартирных домов по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52.,

Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2 существовали, что подтверждается следующими доказательствами:

- платежными поручениями, оплаченными ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 в ОАО «Береягэсстрой» за услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению за период с 02.09.2010 по 15.03.2011;

- платежными поручениями, оплаченными ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 в ООО «ЖЭУ» за услуги по вывозу ТБО за период с 15.09.2010 по 05.03.2011;

- договором энергоснабжения с ОАО «ДЭК» от 06.10.2010;

- соглашением с Управлением социальной защиты населения по г. Райчихинску от 01.09.2010 по вопросам организации информационного обмена;

- платежными поручениями поступивших в ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 льгот и субсидий за ЖКУ за период с 11.08.2010 по 23.12.2010;

- договором на вывоз ТБО с ООО «ЖЭУ» от 01.08.2010;

- сведениями о поступивших платежах в ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 от собственников жилых помещений 172 многоквартирных домов адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 106., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2 за коммунальные услуги (кассовые чеки, корешки квитанций за период с 01.10.2010 по 31.01.2011).

Довод Администрации г. Райчихинска и заинтересованных лиц: Комитета по управлению имуществом г. Райчихинска и ОАО «Бурягэсстрой» о том, что законность постановления от 29.09.2010 № 805 о временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937 подтверждается вступившим в законную силу решением от 01.02.2011 Райчихинского городского суда Амурской области не принимается Комиссией Амурского УФАС России, так как судом постановление от 29.09.2010 № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске», в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937 на предмет нарушения антимонопольного законодательства не рассматривалось.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим

функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определены признаки ограничения конкуренции - сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

В действиях Администрации г. Райчихинска имеются признаки ограничения конкуренции, в связи с тем, что принятие Администрацией г. Райчихинска постановления от 29.09.2010 № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске», в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937, является обязательным для исполнения всеми хозяйствующими субъектами, и создает возможность в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара (услуги) на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории г. Райчихинска.

Таким образом, действия Администрации г. Райчихинска по принятию постановления от 29.09.2010 № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске», в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937, необоснованно препятствуют осуществлению деятельности ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 в связи с тем, что ОАО «Буреягэсстрой» наделено функциями предоставления коммунальных ресурсов, а многоквартирные дома, фактически находящиеся в управлении ООО «Райчихинская управляющая компания» ИНН 2806007301 выставлены на конкурс по выбору управляющей организации, несмотря на тот факт, что собственники помещений многоквартирных домов по адресам: г. Райчихинск, ул. 30 лет ВЛКСМ 3, 10, 12., Апанасенко 2., Вахрушева 1а, 2а., Гоголя 4а, 44, 46, 59., Гаражная 8, 10, 12., Зарубова 1, 4-6, 8, 9., Инженерная 34., Калинина 1, 14., Коммунистическая 2, 4, 16, 25, 27, 29, 35, 47., Комсомольская 1, 2, 2а, 3, 5, 7-9, 11, 12, 15, 73, 81, 83, 93., Кооперативная 47., Кузнечная 25, 27., Литовченко 5, 7., Литейная 10б., Милицейская 1а, 3а, 7, 9., Музыкальная 2, 4, 10, 11, 16, 16а, 17, 18, 20, 25-28, 28а, 29, 32, 34-37, 39., Новоселов 4, 10., Озерная 29, 52., Надежды 12., Ольховая 3., Осенняя 3, 4, 8, 15, 16, 18., Первомайская 16., Пионерская 6, 21а, 35, 41, 46, 49, 51, 58, 60, 61-64, 64а, 65-67, 69., Победа 4, 5, 7, 12, 15, 17, 18, 22-27., 29, 30, 31, 34-41, 43, 45-47, 57, 58, 59, 61, 63, 68а, 68б, 70а, 72., Пономаренко 73, 83, 87, 91, 93., Свердлова 3, 5, 8, 10, 12, 16, 18., Северная 14., Стадионная 2а, 3, 4а., Станционная 16., Токинский пер. 11, 26., Шахтерская 3, 5, 7, 9., Шахтерский пер. 5., Широкая 4., Юности 2 определились со способом управления данными домами.

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Администрации г. Райчихинска по принятию постановления от 29.09.2010 № 805 «О временной передаче функций по управлению многоквартирными домами в г. Райчихинске», в редакции постановлений от 13.10.2010 № 835 и от 11.11.2010 № 937 нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации г. Райчихинска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Амурской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<.....>

Члены комиссии

<.....>

<.....>

<.....>