

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕШЕНИЕ**

26 февраля 2010 года

№ АМЗ-137/2009

г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 26 февраля 2010 года.

Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии Калининградского УФАС России 11 февраля 2010 г.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	О.А. Бобровой	заместителя руководителя Калининградского УФАС России,
членов Комиссии:	Н.С. Егоровой	старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Ю.А. Сидоровой	старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Е.В. Фионовой	специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,

при участии:

представителя ООО "УКБР"	Скатикаса А.Р.	по доверенности бн от 04.12.2009 г.,
--------------------------	----------------	--------------------------------------

от председателя ликвидационной комиссии МКП «УКБР» Пономаренко А.М. поступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, рассмотрев дело № АМЗ-137/2009 по признакам нарушения ООО "УКБР" и МКП «УКБР» статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

УСТАНОВИЛА:

В Калининградское УФАС России поступило заявление гр. Забелло о нарушениях, допущенных при ликвидации МКП «УКБР», переуступке прав и обязательств ООО «УКБР», осуществляющей управление домом № 105-107 по ул. Багратиона в г. Калининграде.

В результате проведенной проверки было установлено, что МКП «УКБР» и ООО «УКБР» заключили ряд соглашений и договоров, согласованных с Администрацией Балтийского района ГО «Город Калининград», Комитетом городского хозяйства Администрации ГО «Город Калининград», Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов Администрации ГО «Город Калининград», направленных на уступку прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами.

30 октября 2008 года МКП «УКБР» и ООО «УКБР» заключили соглашение о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами, а также о совершении других действий, направленных на передачу ООО «УКБР» от МКП «УКБР» прав и обязанностей, связанных с управлением многоквартирными домами.

Приказом Калининградского УФАС России от 01.12.2009 года № 429 было возбуждено дело № АМЗ-137/2009 по признакам нарушения ООО «УКБР» и МКП «УКБР» статьи 11 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Существо дела, изложенное Заявителем

Управление многоквартирным домом № 105-107 по ул. Багратиона г. Калининграда было предано ООО «УКБР» без проведения общего собрания собственников дома, проведение которого предусмотрено Жилищным кодексом РФ.

Существо дела в изложении Ответчиков

Представитель ООО "УКБР" по доверенности Скатикас А.Р. признал неправомочность заключения Соглашения от 30 октября 2008 года о замене стороны в договоре, поскольку данный документ был

подписан до вынесения соответствующего решения общим собранием собственников многоквартирных домов посредством очного или заочного голосования, а также без соблюдения процедуры проведения открытого конкурса. Осознавая неправомочность заключения данного соглашения, ООО «УКБР» были проведены общие собрания собственников помещений многоквартирных домов, перечень которых является приложением № 1 к соглашению от 30.10.2008 г. Повесткой дня общих собраний являлась «замена стороны договоров управления многоквартирным домом с МКП «УКБР» на ООО «УКБР». В результате проведенных собраний большинством голосов собственников помещений многоквартирных домов было решено заменить сторону по договорам управления с МКП «УКБР» на ООО «УКБР». Таким образом, допущенное МКП «УКБР» и ООО «УКБР» нарушение антимонопольного законодательства было устранено в результате проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, на которых была подтверждена легитимность заключенного 30.10.2008 года Соглашения.

Обстоятельства, установленные антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбора одного из способов управления многоквартирным домом, а именно:

- 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.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения, которое является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрена обязанность органа местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проведения открытого конкурса 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК РФ обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

30 октября 2008 года хозяйствующие субъекты - ООО "УКБР" и МКП «УКБР» заключили Соглашение, суть которого заключается в следующем: МКП «УКБР» обязуется в срок до 01.12.2008 года произвести замену стороны по имеющимся у МКП «УКБР» договорам управления многоквартирным домом на ООО «УКБР», а ООО «УКБР» обязуется в указанный срок вступить в права и обязанности по договорам управления многоквартирным домом согласно перечню договоров управления (приложение № 1 к данному соглашению).

В соответствии с п. 17 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» признаками ограничения конкуренции являются 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. Согласно аналитического отчета от 29.04.2009 года на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Калининград действовали 74 управляющие компании: 59 частных компаний, в управлении которых находится 57,5% жилых домов и 15 муниципальных управляющих компаний, в управлении которых находится 42,5% жилых домов. В Жилищном кодексе РФ прописан и законодательно определен порядок выбора способа управления многоквартирным домом. Общеизвестно, что для того, чтобы собственники жилья общим собранием выбрали ту или иную управляющую компанию управляющей компании надо проинформировать население о деятельности компании, предоставляемых услугах и тарифах, провести организационные работы. В соответствии с заключенным Соглашением от 30.10.2008 года МКП «УКБР» передало в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирными домами (перечень договоров управления - приложение № 1 к данному соглашению) без открытого конкурса, проведение которого предусмотрено ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса. Заключение указанного Соглашения также не было результатом решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов. Таким образом, в результате заключения соглашения от 30.10.2008 года ООО «УКБР» получило преимущества перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами и данное соглашение, заключенное между МКП «УКБР» и ООО «УКБР», дало возможность в одностороннем порядке воздействовать на закрепленные Жилищным Кодексом РФ общие условия обращения товара на товарном рынке.

Статьей 11 Закона N 135-ФЗ установлен общий запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия хозяйствующих субъектов.

В силу части 2 статьи 11 Закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции» запрещаются иные (то есть не предусмотренные частью 1 указанной статьи) соглашения между хозяйствующими субъектами или иные согласованные действия хозяйствующих субъектов, если такие соглашения или согласованные действия приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

Действия ООО "УКБР" и МКП «УКБР», выразившиеся в заключении Соглашения от 30.10.2008 года в нарушение ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, привели к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами. На основании вышеизложенного антимонопольным органом сделан вывод о наличии в действиях ООО "УКБР" и МКП «УКБР» нарушения части 2 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

В ходе проведения заседаний комиссий по рассмотрению данного дела представителем ООО «УКБР» были представлены протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, повесткой дня которых являлась замена стороны договоров управления многоквартирными домами с МКП «УКБР» на ООО «УКБР». В результате проведенных общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах большинством голосов было принято решение заменить сторону по договорам управления многоквартирными домами с МКП «УКБР» на ООО «УКБР». Таким образом, ООО «УКБР», проведя общие собрания собственников помещений многоквартирных домов, добровольно устранило допущенное нарушение антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО "УКБР" и МКП «УКБР» по заключению Соглашения о замене стороны в договоре от 30.10.2008 года нарушением части 2 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Прекратить рассмотрение дела № АМЗ-137/2009 ввиду добровольного устранения ответчиками нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.
3. Предписание ООО "УКБР" и МКП «УКБР» не выдавать в связи с прекращением нарушения антимонопольного законодательства до вынесения решения Комиссией антимонопольного органа.
4. Передать материалы дела № АМЗ-137/2009 должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии _____

О.А. Боброва

Члены Комиссии

Ю.А. Сидорова

Н.С. Егорова

Е.В. Фионова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.