

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**28 января 2010 года**

**№ АМЗ-149/2009**

**г. Калининград**

Решение изготовлено в полном объеме 28 января 2010 года.

Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии Калининградского УФАС России 25 января 2010 года.

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:

М.Б. Лысенко - заместителя начальника отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;

Д.Е. Васейко - главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;

Ю.А. Сидоровой - старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России;

М.В. Доценко - старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России

в присутствии представителей ответчиков:

- от ООО «МУП ЖЭУ-23» - по доверенности б/н от 20.11.2009 г. Скати́каса А.Р.,

- от МУП ЖЭУ № 23 - председателя ликвидационной комиссии МУП ЖЭУ № 23 Малкова А.М.,

а также 3-их лиц, располагающих сведениями, относящимися к рассмотрению дела:

- начальника юридического отдела администрации Ленинградского района ГО «Город Калининград» Китаева Д.Н.,

- бывшего руководителя и председателя ликвидационной комиссии МУП ЖЭУ № 23 Юдина Д.Г., рассмотрев дело № АМЗ-149/2009 по признакам нарушения ООО «МУП ЖЭУ-23» (236029, г.

Калининград, ул. Лесная, 18, ИНН/КПП 3906206310/390601001) и МУП ЖЭУ № 23 (236029, г. Калининград, ул. Лесная, 18, ИНН/КПП 3906017545/390601001) части 2 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

21.12.2009 года в Калининградское УФАС России поступило обращение директора ООО «МУП ЖЭУ-23» Пасюка Ю.В. (вх. № 7289), который добровольно заявил в антимонопольный орган о заключении 01.04.2009 года между ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 ограничивающего конкуренцию и недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации Соглашения о замене стороны в договоре управления многоквартирными домами.

В результате рассмотрения указанного обращения приказом Управления ФАС по Калининградской области от 25 декабря 2009 года № 458 было возбуждено дело № АМЗ-149/2009 по признакам нарушения ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 части 2 статьи 11 Закона о защите конкуренции.

**1. Существо дела, изложенное в письменном обращении ООО «МУП ЖЭУ-23» в антимонопольный орган**

01 апреля 2009 между ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 было заключено Соглашение, в соответствии с которым ООО «МУП ЖЭУ-23» приняло в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирными домами, заключенным в 2007-2008 г.г. между МУП ЖЭУ № 23 и собственниками помещений многоквартирных домов.

Заключение указанного Соглашения было произведено в нарушение требований ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), то есть без соблюдения процедуры проведения открытого конкурса, а также без решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о замене управляющей компании.

Осознав, что указанное Соглашение ничтожно, как не соответствующее требованиям закона, ООО «МУП ЖЭУ-23» добровольно отказалось от его исполнения, направив другой стороне предложение о признании его ничтожным путем подписания соответствующего дополнительного соглашения.

**2. Существо дела в изложении Ответчиков**

Представитель ООО «МУП ЖЭУ-23» по доверенности б/н от 20.11.2009 года Скати́каса А.Р. признал неправомочность заключения Соглашения от 01 апреля 2009 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 администрацией Ленинградского района ГО «Город Калининград» процедуры проведения открытого конкурса.

Передача прав ООО «МУП ЖЭУ-23» на управление многоквартирными домами без проведения общего собрания их собственников признана обществом незаконной, а Соглашение от 01.04.2009 года ничтожным.

Осознав, что указанное Соглашение ничтожно, как не соответствующее требованиям закона, ООО «МУП ЖЭУ № 23» добровольно отказалось от его исполнения, направив другой стороне предложение о признании его ничтожным путем подписания соответствующего дополнительного соглашения.

Впоследствии ООО «МУП ЖЭУ-23» предложило собственникам жилья свои услуги по управлению многоквартирными домами на законных основаниях, то есть посредством проведения общих собраний и было избрано управляющей организацией.

Представитель МУП ЖЭУ № 23 - председатель ликвидационной комиссии МУП ЖЭУ № 23 Малков А.М. каких-либо пояснений по вопросу заключения Соглашения от 01.04.2009 года между ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 дать не смог, так как находится в указанной должности с 21.01.2010 года.

### **3. Существо дела в изложении третьих лиц**

Бывший руководитель и председатель ликвидационной комиссии МУП ЖЭУ № 23 Юдин Д.Г. пояснил, что был назначен на должность директора предприятия 10 марта 2009 года. В марте 2009 года на балансовой комиссии в администрации ГО «Город Калининград» было принято решение о ликвидации муниципальных унитарных предприятий и передаче всех прав и обязанностей данных предприятий ООО. В соответствии с указанным решением 1 апреля 2009 года МУП ЖЭУ № 23 в его лице заключило Соглашение с ООО «МУП ЖЭУ-23» о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами, заключенным в 2007-2008 г.г. между предприятием и собственниками помещений многоквартирных домов. О том, что данное Соглашение заключено с нарушением норм действующего законодательства узнал только в декабре 2009 года, получив письмо от директора ООО «МУП ЖЭУ-23» с предложением заключения дополнительного соглашения о признании Соглашения от 1 апреля 2009 года ничтожным. Данное дополнительное соглашение было подписано им 15 декабря 2009 года и в январе 2010 года представлено в антимонопольный орган. Начальник юридического отдела администрации Ленинградского района ГО «Город Калининград» Китаев Д.Н. пояснил, что о заключении Соглашения от 1 апреля 2009 года между ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 узнал летом 2009 года при назначении его на должность. Согласно имеющимся в администрации Ленинградского района документам решение о ликвидации МУПов ввиду их несостоятельности действительно было принято на балансовой комиссии администрации ГО «Город Калининград» в марте 2009 года. На этой же комиссии было принято решение о передаче всех прав и обязанностей муниципальных унитарных предприятий, в том числе и по договорам управления многоквартирными домами, ООО посредством заключения соглашений. В соответствии с указанным решением МУП ЖЭУ № 23 1 апреля 2009 года заключило с ООО «МУП ЖЭУ-23» Соглашение о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами. Данное Соглашение было заключено с нарушением норм действующего законодательства, так как было подписано до вынесения соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о замене управляющей компании, а также без соблюдения администрацией Ленинградского района ГО «Город Калининград» процедуры проведения открытого конкурса. Собрания собственников жилья по вопросу замены управляющей компании стали проводиться уже после заключения указанного Соглашения. В настоящее время, в целях недопущения в дальнейшем подобных нарушений, администрацией Ленинградского района проводится мониторинг многоквартирных домов, отслеживается проведение общих собраний собственников жилья.

### **4. 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.

01 апреля 2009 года хозяйствующие субъекты - ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 заключили Соглашение о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами, заключенными в 2007-2008 г.г. между МУП ЖЭУ № 23 и собственниками помещений в многоквартирных домах. Указанное Соглашение было заключено в нарушение норм статей 161 и 162 ЖК РФ.

В силу указанного Соглашения МУП ЖЭУ № 23 передало ООО «МУП ЖЭУ-23» в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирными домами без соблюдения администрацией Ленинградского района ГО «Город Калининград» процедуры проведения открытого конкурса. Заключение указанного Соглашения также не было результатом решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов. Вследствие вышеназванных обстоятельств, ООО «МУП ЖЭУ-23» получило преимущества перед другими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами.

В соответствии с частью 2 статьи 11 Закона о защите конкуренции запрещаются иные 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 «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23, выразившиеся в заключении Соглашения о замене стороны в договоре от 01.04.2009 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 «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 нарушения части 2 статьи 11 Закона о защите конкуренции. 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 «МУП ЖЭУ-23» (236029, г. Калининград, ул. Лесная, 18, ИНН/КПП 3906206310/390601001) и МУП ЖЭУ № 23 (236029, г. Калининград, ул. Лесная, 18, ИНН/КПП 3906017545/390601001) по заключению Соглашения о замене стороны в договоре от 01.04.2009 года нарушением части 2 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Прекратить рассмотрение дела № АМЗ-149/2009 ввиду добровольного устранения ответчиками нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Предписание ООО «МУП ЖЭУ-23» и МУП ЖЭУ № 23 не выдавать в связи с прекращением нарушения антимонопольного законодательства до вынесения решения Комиссией антимонопольного органа.

4. Передать материалы дела № АМЗ-149/2009 должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии

О.А. Боброва

Члены Комиссии

М.Б. Лысенко  
Д.Е. Васейко  
Ю.А. Сидорова  
М.В. Доценко

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