

РЕШЕНИЕ

по делу К03-189/15

Санкт-Петербург,

В.О. 4-я линия, д. 13

Резолютивная часть решения оглашена 09 марта 2016

В полном объеме решение изготовлено 23 марта 2016

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее - Комиссия УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии представителей:

заявителя –ответчика - лица, располагающего сведениями,

рассмотрев дело № К03-189/15, возбужденное по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях (бездействии) Администрации Невского района Санкт-Петербурга (192131, Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д. 163), выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 14 к.4, Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 16 к.3, что ограничивает конкуренцию за право управления указанными многоквартирными домами и может иметь своим результатом недопущение, ограничение конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге,

УСТАНОВИЛА:

В Санкт-Петербургское УФАС России поступило физического лица а также дополнения к заявлению, в которых указано на действия (бездействие) Администрации Невского района Санкт-Петербурга, выразившиеся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 14 к. 4, Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 16 к. 3 (далее – МКД), а также обжалуется Устав ЖСК-1364 и протокол от 09.09.2009 № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 193318, Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 14 к. 4 (далее протокол от 09.09.2009 № 1).

В заявлении указано, что собственниками МКД не выбирался на законном основании способ управления МКД.

Позиция заявителя заключается в следующем.

К 1998 году все члены ЖСК № 1364 на основании ч. 4, ст 218 ГК РФ приобрели право собственности на квартиры.

На основании ст 289, ч. 1 ст. 290 ГК РФ всем собственникам квартир стала принадлежать также доля в праве собственности на общее имущество дома. ЖСК №1364, перестав являться собственником дома, потерял право на его управление.

В ст. 17 Жилищного кодекса РСФСР (далее - ЖК РСФСР) (действовал на момент создания ЖСК 1364) говорится, что «Управление фондом ЖСК осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с их уставами».

В ст. 114 ЖК РСФСР говорится, что «ЖСК действуют на основании устава, осуществляет эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на началах самоокупаемости».

По мнению заявителя, поскольку к 1998 году все члены ЖСК 1364 полностью оплатили паевые взносы, то ЖСК собственником жилого фонда дома уже не является.

На момент введения в эксплуатацию МКД в 1995г. и до принятия членами ЖСК № 1364 03 февраля 2000 г. нового Устава, действовал «строительный» устав ЖСК, условия эксплуатации и ремонта домов в нем не оговаривались, только процесс строительства.

Принятый новый Устав членами ЖСК № 1364, на основании которого ЖСК объявил себя законным способом управления домом, по мнению заявителя, противоречит действующему на тот момент законодательству и ГК РФ, действующему по сей день.

Глава 2 Устава гласит, что ЖСК № 1364 вправе управлять кондоминиумами по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 14, к. 4; д. 16, к. 3, обеспечивать технической эксплуатацией и санитарным содержанием, коммунальными услугами и т. д.

Глава 7 Устава, в которой говорится о том, что положения Устава регламентируют деятельность членов ЖСК, связанную с управлением кондоминиумом, а также отношения между ЖСК, как домовладельцем и как организацией, управляющей кондоминиумом и членами ЖСК — домовладельцами (полностью внесшими взнос за квартиру).

Пункт 7.4 Устава гласит, что членство в ЖСК наступает немедленно после регистрации собственности домовладельца.

По мнению заявителя, данный пункт противоречит постановлению Конституционного Суда РФ от 03.04.1995 по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 ст. 32 и пунктов 2 и 3 ст. 49 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 «принуждение к вступлению в какое-либо объединение или пребывание в нем невозможно».

Данным Уставом нарушены законные права собственников, не являющихся членами ЖСК.

На основании Закона СССР «О собственности в СССР», Закона РСФСР «О собственности», ч. 4 ст. 218, ст. 289, 290 ГК РФ, выплатив полностью паевой взнос, члены ЖСК № 1364 становились собственниками (домовладельцами) не только жилого помещения, но и прямо пропорционально доли общего имущества. Граждане, ставшие собственниками на основании договоров купли-продажи, дарения или завещания, но не вступившие в члены ЖСК 1364 (с 1998 г. в члены ЖСК на общих собраниях членов ЖСК никого не принимали) имели те же права, что и члены ЖСК.

На основании ст. 4, ст. 20 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» домовладельцы вправе были самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом для обеспечения эксплуатации МКД. Управление кондоминиумом могло осуществляться путем:

- Непосредственным управлением домовладельцами;
- Уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;
- Образование ТСЖ.

Не избрание способа управления в течение шести месяцев, согласно п. 4 данной статьи влекло наложение административного штрафа на домовладельцев.

В названные выше способы управления кондоминиумами управление ЖСК не входило, таким образом, выбирать способ управления общее собрание членов ЖСК не правомочно.

На основании ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Соответственно на основании ст. 4, ст. 20 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» с 2005 г. на основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники обязаны были на общем собрании принять решение о выборе способа управления МКД.

По мнению заявителя, для того, чтобы реализовать это решение, каждый собственник должен был заключить договор в целях управления, содержания и эксплуатации для управления МКД, для того, чтобы делегировать выбранной организации право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг. Делегирование этих функций должно быть закреплено в решении общего собрания собственников, договорах управления, уставе организации. Так как на общем собрании собственников МКД никогда не принималось решение о выборе способа домом и никогда это решение не реализовывалось, соответственно, на основании ст. 18 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ»:

«Орган местного самоуправления в соответствии с положениями ст. 161 ЖК РФ проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в МКД до 01.01.2007 не выбран способ управления МКД или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления МКД не было реализовано».

На основании ч. 4 ст. 161 ЖК РФ «Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течении года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано».

26.05.2015 заявитель обратился в Администрацию Невского района Санкт-Петербурга с просьбой о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации на основании ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

В полученном ответе не содержалась информация, будет ли проведен данный конкурс и если нет, то по какой причине. Ранее Администрация Невского района давала ответы заявителю о том, что МКД управляет ЖСК № 1364 на законном основании.

Вместе с тем, в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2011 № 349-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О соответствии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты РФ» требования ч. 1 ст. 110 ЖК РФ «Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом» распространяются на ЖК и ЖСК, созданные после дня вступления в силу указанного Закона (вступил в силу в декабре 2011 г.).

ЖСК 1364, созданный на основании распоряжения Исполкома Ленсовета от 18.09.1990 № 976-р и зарегистрированный решением регистрационной палаты СПб от 03.03.2000) в силу приведенного Закона не имеет права управлять МКД.

До настоящего времени собственниками МКД в соответствии с действующим законодательством не избран способ управления МКД.

Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75).

В силу [пункта 2](#) Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 года № 4 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге» полномочия по проведению указанных конкурсов возложены на администрации районов Санкт-Петербурга.

МКД расположены на территории Невского района Санкт-Петербурга, конкурс по выбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом Администрацией Невского района не проводился.

Информация о проведении указанного конкурса отсутствует.

Непроведение Администрацией Невского района Санкт-Петербурга открытого конкурса по отбору управляющей организации для МКД препятствует доступу управляющих компаний к управлению указанными многоквартирными домами, что может привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

В связи с тем, что в действиях (бездействии) Администрации Невского района Санкт-Петербурга усматривались признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Санкт-петербургским УФАС России возбуждено дело №К03-189/15.

2. Администрация Невского района Санкт-Петербурга в ходе рассмотрения дела представила документы и пояснения по существу рассматриваемого дела (приобщены к материалам дела), которые заключаются в следующем.

Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Коллонтай, д. 14, корп. 4 находится в управлении ЖСК № 1364.

На момент создания ЖСК № 1364 правовое регулирование деятельности жилищно-строительных кооперативов осуществлялось в соответствии с положениями ст. 17, 111, 126, 147 ЖК РСФСР. В настоящее время правовой статус жилищно-строительных кооперативов, а также членов жилищно-строительных кооперативов, определяется ст. 110-134 ЖК РФ.

Согласно ст.17, ст.114 ЖК РСФСР, жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им жилых домов на началах самоокупаемости. Положения ЖК РФ, введенного в действие Федеральным законом от 29.12.2004 №189-ФЗ (ст.44, 161 ЖК РФ) не подлежали применению на момент осуществления ЖСК № 1364 строительства многоквартирного дома, а также приема его в управление и эксплуатацию. Требований, обязывающих избрать иной способ управления многоквартирным домом, уже находящимся в управлении жилищно-строительного кооператива, законом не установлено.

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

ЖСК № 1364 создан на основании распоряжения Исполкома Ленсовета от 18.09.90 № 976-р. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации № 107426 ЖСК № 1364 зарегистрирован решением Регистрационной палаты Санкт-

Петербурга № 185977 от 03.03.2000.

Данное решение о создании ЖСК М 1364 в судебном порядке не обжаловано и не отменено, ЖСК не реорганизован и не ликвидирован. Выбора иного способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Коллонтай, д. 14, корп. 4 собственниками помещений не осуществлялось.

В 2009 году на общем собрании членов ЖСК № 1364 было принято решение о реорганизации ЖСК № 1364 путем выделения и создания нового ЖСК «Коллонтай № 16/3», в управление которого был передан многоквартирный дом 16, к.3 по ул. Коллонтай г. Санкт-Петербурга.

Государственная регистрация юридического лица ЖСК «Коллонтай 16/3» при создании путем реорганизации в форме выделения осуществлена межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 12.01.2010 г.

Указанное решение также до настоящего времени не обжаловано и не отменено в судебном порядке. Выбора иного способа управления многоквартирным домом по адресу: ул. Коллонтай, д. 16, корп. 3 собственниками помещений не осуществлялось.

В связи с тем, что собственниками МКД собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления этим домом и принятое решение о выборе способа управления этим домом реализовано у Администрации отсутствуют правовые основания для проведения в порядке, установленном действующим законодательством, открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д.14, к.4, ул. Коллонтай, д.16, к.3.

3. Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ) в ходе рассмотрения дела представила документы и обоснования (приобщены к материалам дела), которые заключается в следующем.

Согласно данным по подготовке домов к эксплуатации в зимний период, форма управления МКД по указанным адресам — ЖСК. По адресу: СПб, ул. Коллонтай, д. 14 корп. 4 управление домом осуществляется ЖСК-1364; по адресу: СПб, ул. Коллонтай, д. 16 корп. 3 управление домом осуществляется ЖСК «Коллонтай 16/3».

В соответствии с пунктом «а» ч.5 ст.1 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и случая, предусмотренного ч.3 ст.200 ЖК РФ.

Таким образом, соответствии с действующим законодательством ТСЖ и ЖСК не получают лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по

управлению многоквартирными домами.

По вопросу управления многоквартирным домом по ул. Коллонтай, д. 14, корп. 4 ЖСК № 1364 ГЖИ сообщено следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ управление жилищно-строительным кооперативом является одним из способов управления многоквартирным домом.

В соответствии со ст. 4, 5 ЖК РСФСР находящиеся на территории РСФСР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд, в который входили также жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов). Согласно ст. 17 ЖК РСФСР управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с их уставами.

ЖК РСФСР утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с введением Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ в действие ЖК РФ.

При этом ч. 2 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, по сообщению ГЖИ, так как способ управления многоквартирным домом на момент введения ЖК РФ в действие был уже реализован, то дополнительного решения не требовалось.

В ходе рассмотрения дела №К03-189/15 ГЖИ исследовала протокол от 09.09.2009 № 1 на соответствие требованиям ЖК РФ и выявила. Согласно протоколу от 09.09.2009 № 1 общее собрание собственников помещений многоквартирного дома 14 корпус 4 по ул. Коллонтай проводилось в заочной форме 06.09.2009.

Собственники, участвующие в общем собрании, обладали 54,6 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

По результатам исследования протокола от 09.09.2009 № 1 ГЖИ установлено, что за выбор способа управления многоквартирным домом — ЖСК № 1364 проголосовали собственники помещений МКД, обладающие 100 % голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД, присутствующих на данном собрании.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, в редакции, действовавшей на период проведения общего собрания, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом. Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ в редакции, действовавшей на период проведения общего собрания, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных п.п. 1-3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа

голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

ГЖИ не выявила несоответствия протокола общего собрания собственников помещений от 09.09.2009 № 1 требованиям ЖК РФ.

Решение собственников (протокол от 09.09.2009 № 1) в судебном порядке не обжаловано и судом не отменено.

Также в целях реализации выбранного способа управления ЖСК № 1364 заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», ОАО «Петербургская бытовая компания».

Таким образом, способ управления МКД — управление ЖСК № 1364 выбран и реализован.

4. Рассмотрев представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле №К03-189/15 Комиссия УФАС России выявила следующее.

Вопросы выбора способа управления многоквартирным домом и управляющей организации регулируются ЖК РФ.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно [части 2 статьи 161](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, одним из которых является управление управляющей организацией.

Таким образом, 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.

Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлечения управляющей организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом ([часть 8.2 статьи 162](#) ЖК РФ).

Исходя из изложенного, деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом.

В соответствии с [п. п. 2](#) и [4 ст. 45](#) ЖК РФ, внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

Таким образом, собственники МКД, реализовали свое право о выборе способа управления – ЖСК-1364.

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

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № К03-189/15 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях Администрации Невского района Санкт-Петербурга нарушения антимонопольного законодательства

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