

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «29» марта 2016 года.
В полном объеме решение изготовлено «12» апреля 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя

Комиссии: <...>

-

руководителя Челябинского УФАС России;

Членов Комиссии:

<...>

- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...>

- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 107-07/15 по признакам нарушений Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Чебаркульского городского округа (ул. Ленина, 15, г. Чебаркуль; далее – УЖКХ) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившемся в непроведении конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, при условии, что доля собственности Российской Федерации (в лице Министерства обороны Российской Федерации) в указанных объектах составляет более 50 %, договор управления специализированным жилищным фондом Минобороны России № 1-УЖФ от 02.08.2010 истек 02.08.2015, и в соответствии с жилищным законодательством полномочиями по организации и проведению торгов наделен орган местного самоуправления, в присутствии на заседании:

- <...>- заявителя;

- <...>- представителя заявителя;

- <...>- представителя ООО «Главное Управление жилищным фондом» на основании доверенности от 28.03.2016 б/н;

- <...>- представителя ООО «Главное Управление жилищным фондом» на основании доверенности от 21.05.2015 № 273,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило обращение физического лица, направленное ФАС России, по вопросу соблюдения органами местного самоуправления Чебаркульского городского округа требований антимонопольного законодательства при организации управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48.

Заявителем указано, что органами власти в нарушение требований действующего законодательства выбрана управляющая компания ООО «Главное Управление жилищным фондом», которая, помимо прочего, не представила собственникам

помещений в рассматриваемых многоквартирных домах планы работы, учредительные документы.

В связи с этим Заявитель просит проверить действия указанных лиц на предмет соответствия антимонопольному законодательству и принять соответствующие меры реагирования.

УЖКХ явку представителей на заседание Комиссии не обеспечило, представило следующие письменные пояснения.

Многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, входят в территорию жилой зоны военного городка «Чебаркуль-1», находятся в ведении Министерства обороны Российской Федерации как и земельные участки, на которых расположены указанные дома. Собственниками жилья выбран способ управления рассматриваемыми домами. Так, управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, осуществляет ООО «Главное Управление жилищным фондом» на основании договора № 2-УЖФ-05 от 27.07.2015, который заключен в соответствии с протоколами собраний собственников жилья № 31 и № 34. В связи с указанными обстоятельствами органом местного самоуправления Чебаркульского городского округа не проводился открытый конкурс по отбору управляющей организации. На основании изложенного, УЖКХ полагает, что в действиях органа местного самоуправления отсутствуют нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

ООО «Главное Управление жилищным фондом» представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии представителями указано, что действия УЖКХ не нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив письменные пояснения, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно части 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

При этом определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме производится по правилам части 1 статьи 47 ЖК РФ: доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утвержден Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Порядок).

Согласно пункту 2 Порядка организатором конкурса является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Согласно подпункту 7 пункта 4.5.3.4 Положения об администрации Чебаркульского городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа № 299 от 06.12.2011, УЖКХ организует и проводит конкурсы на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа.

Таким образом, функции по организации и проведению конкурсов по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории Чебаркульского городского округа возложены на УЖКХ.

Материалами дела установлено, что доля Министерства обороны Российской Федерации в собственности многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, более 50 %, что подтверждается сведениями, представленными Министерством обороны Российской Федерации (перечень жилых домов с собственностью более 50% Министерства обороны Российской Федерации, передаваемых в управление управляющей компании, согласованный по состоянию на 26.06.2015, сведения о собственниках жилых помещений).

Так, доля Министерства обороны Российской Федерации в собственности многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45, составляет 86,93 %, в собственности многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, - 82,37%, при этом согласно положениям жилищного законодательства доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Между Министерством обороны Российской Федерации и ОАО «Славянка» 02.08.2010 заключен договор № 1-УЖФ управления специализированным жилищным фондом военных городков. Указанный договор действовал до 02.08.2015.

11.06.2015 в рассматриваемых многоквартирных домах по инициативе Министерства обороны Российской Федерации состоялись общие собрания собственников.

По результатам проведения общих собраний собственников был выбран способ управления (управление управляющей организацией) и определена управляющая организация ООО «Главное Управление жилищным фондом» (протоколы общего собрания собственников помещений № 31 от 11.06.2015 и № 34 от 11.06.2015).

27.07.2015 между Министерством обороны Российской Федерации и ООО «Главное Управление жилищным фондом» заключен договор № 2-УЖФ-05 управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации. Указанный договор вступает в силу с 03.08.2015 и действует до 03.08.2018.

Из указанного следует, что доля Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в рассматриваемых многоквартирных домах составляет более чем пятьдесят процентов, в связи с чем управление такими домами должно осуществляться на основании договора управления, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, проводимого в соответствии с Порядком. Полномочиями по организации и проведению конкурсов по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, наделено УЖКХ.

Таким образом, УЖКХ не исполнена обязанность по реализации положений жилищного законодательства о проведении конкурса по отбору управляющей

организации для управления указанными многоквартирными домами. Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории Чебаркульского городского округа. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, к которым в данном случае относится и Российская Федерация. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

Бездействие УЖКХ, выразившееся в непроведении конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, при условии, что доля собственности Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в рассматриваемых многоквартирных домах составляет более 50 %, договор управления специализированным жилищным фондом Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 истек 02.08.2015, а в соответствии с жилищным законодательством полномочиями по организации и проведению торгов наделен орган местного самоуправления, могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, с 05.01.2016 вступили в силу изменения в статью 39.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которыми в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Предупреждение выдается указанным лицам в том числе в случае выявления признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции. Принятие

антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается (часть 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно письму Федеральной антимонопольной службы исх. № ИА/74666/15 от 24.12.2015 в связи с вступлением в силу с 5 января 2016 года Федерального закона от 05.10.2015 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 275-ФЗ) при рассмотрении дел о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденным до вступления в силу указанного закона по признакам нарушений, предусматривающих с 05.01.2016 года обязательность выдачи предупреждения, и не оконченным до вступления в силу указанных изменений, антимонопольным органам после вступления в силу изменений в Закон о защите конкуренции следует в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, принимать решения о необходимости отложения рассмотрения дел о нарушении антимонопольного законодательства и выдаче предупреждения.

В случае исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению на основании части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции. В случае не исполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит дальнейшему рассмотрению.

Материалами дела установлено, что договор № 2-УЖФ-05 управления жилищным фондом, закрепленным за вооруженными силами Российской Федерации, между Министерством обороны Российской Федерации и ООО «Главное Управление жилищным фондом» заключен 27.07.2015.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Порядок изменения и расторжения договора урегулирован Главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с изложенным, не представляется возможным выдать органу местного самоуправления предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства. Таким образом, Комиссия считает возможным прекратить рассмотрение дела № 107-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно доводам заявителя на момент рассмотрения дела доля собственности Российской Федерации в многоквартирных домах, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, составляет менее 50 %. В связи с этим Комиссия считает необходимым указать следующее.

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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ 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.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе провести общее собрание, на рассмотрение которого вынести вопросы об отказе от исполнения договора ООО «Главное Управление жилищным фондом», выборе (изменении) способа управления многоквартирным домом, выборе иной управляющей организации.

Кроме того, указанный вопрос может быть решен в судебном порядке.

Так, в соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, 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 указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Кроме того, в соответствии пунктами 1, 3, 4 части 6 статьи 20 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ; о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров; в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

Кроме того, заявителем при рассмотрении дела указано, что ООО «Главное Управление жилищным фондом» нарушаются требования жилищного законодательства в части незаключения с отдельными собственниками договоров

управления многоквартирными домами, непредставления собственникам информации о выполняемых работах, учредительных документов, а также соблюдения порядка установления платы за капитальный ремонт.

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков, а также действия федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на каком-либо товарном рынке.

Рассмотрение вопросов о нарушении прав граждан действиями управляющей компании при оказании услуг по управлению многоквартирными жилыми домами не отнесено к полномочиям антимонопольного органа, поскольку не связано с защитой конкуренции.

На основании изложенного, у Челябинского УФАС России отсутствуют основания для рассмотрения указанных действий ООО «Главное Управление жилищным фондом» на предмет соответствия Закону о защите конкуренции.

В соответствии с Положением о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», утвержденным Постановлением Губернатора Челябинской области от 15.05.2014 № 364, Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» осуществляет надзор – деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности.

В связи с этим Комиссией антимонопольного органа на основании пункта 3.28 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 № 339, принято решение о направлении материалов в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (454091, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Энгельса, д. 43, тел. (351) 727-78-88) для рассмотрения и решения вопроса о соответствии действий ООО «Главное Управление жилищным фондом» при осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, требованиям действующего жилищного законодательства и принятия соответствующих мер реагирования.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 39.1, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции бездействие УЖКХ, выразившееся в непроведении конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48,

при условии, что доля собственности Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в рассматриваемых многоквартирных домах составляет более 50 %, договор управления специализированным жилищным фондом Министерства обороны Российской Федерации № 1-УЖФ от 02.08.2010 истек 02.08.2015, а в соответствии с жилищным законодательством полномочиями по организации и проведению торгов наделен орган местного самоуправления, что могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

2. Прекратить рассмотрение дела № 107-07/15, возбужденного по признакам нарушения УЖКХ части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции.

3. Направить материалы в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» для рассмотрения и решения вопроса о соответствии действий ООО «Главное Управление жилищным фондом» при осуществлении управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 45 и г. Чебаркуль, ул. Каширина, д. 48, требованиям действующего жилищного законодательства и принятия соответствующих мер реагирования.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

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