25.03.2013 № 05/4005

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № К05-245/12

Дата оглашения резолютивной части – 11 марта 2013 года.

Дата изготовления решения в полном объеме – 25 марта 2013 года.

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

Соколова И.П.	- заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
Рябух Е.Л.	- начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
Жуков Ю.Н.	- начальник юридического отдела, член Комиссии,

рассмотрев дело № К05-245/12, о нарушении антимонопольного законодательства на основании приказа руководителя Санкт-Петербургского УФАС России от 17.10.2012 № 462-ОВ о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № К05-245/12 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д. 11,

в заседаниях Комиссии от 05.12.2012, 30.01.2013, 04.03.2013 г.,

в присутствии представителей:

Заявителя Белковой Г.Г., Беляковой Е.Н. (по доверенности);

Администрации Центрального района Санкт-Петербурга Краснолобовой Е.М. (по

доверенности);

в отсутствие представителей ООО «ЖКС № 1 Центрального района», Жилищного комитета Санкт-Петербурга, СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района», уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

1. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Управление) поступило письмо ФАС России от 02.07.2012 исх. № АЦ/2680 (вх. № 10022 от 10.07.2012) с поручением провести дополнительную проверку действий Администрации Центрального района Санкт-Петербурга, выразившихся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д.11, действий ГУП «ВЦКП Жилищное хозяйство» (далее – ГУП ВЦКП), связанных с начислением платы за коммунальные услуги, указанных в заявлении гр. Белковой Г.Г. (далее – Заявитель).

По результатам проверки действий Администрации Центрального района Управление установило наличие нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу ул. Миллионная д. 11. Проверка других обстоятельств, изложенных в письме ФАС России от 02.07.2012 № № АЦ/2680 (вх. № 10022 от 10.07.2012) выявила отсутствие признаков нарушения антимонопольного законодательства. Таким образом, Управление на основании приказа руководителя Санкт-Петербургского УФАС России от 17.10.2012 № 462-ОВ возбудило дело № № К05-245/12 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на право управления многоквартирным домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д. 11.

1. Заявитель в процессе рассмотрения дела изложил в письмах от 21.01.2013 вх. № 1066 и от 30.01.2013 вх. № 1794, а также устно на заседаниях комиссии, свою позицию, которая заключается в следующем.

ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» в установленном порядке не получало полномочий на управление многоквартирным домом и формирование цен за услуги, т.к. № 1 общего собрания собственников помещений МКД по вышеуказанному адресу от 10 ноября 2007 не является предусмотренным законом документом, на основании которого многоквартирный дом может быть передан управляющей организации. Согласно ст. 48 п. 5 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) таким документом может быть только решение собственников. Таким образом, передача многоквартирного дома в управление ООО «ЖКС № 1

Центрального района» произведена Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга в отсутствие волеизъявления субъектов права.

Согласно ст. 155 п. 7 ЖК РФ средства за услуги вносятся непосредственно на счет управляющей организации, в нарушение данного требования в платежном документе «счет», выставляемом ГУП ВЦКП получателем указано не ООО «ЖКС № 1 Центрального района», а ГУП ВЦКП. Деятельность ГУП ВЦКП не является поставкой жилищно-коммунальных услуг. Это навязанная, ненужная потребителю услуга необоснованно удорожает ставку на величину договора между ГУП ВЦКП и ООО «ЖКС № 1 Центрального района», которое заказало эту дополнительную услугу посредством злоупотребления монопольным положением.

Таким образом, хозяйствующий субъект заключил недопустимые в соответствии с антимонопольным законодательством РФ соглашения, а наличие одного банковского счета на всех квитанциях «счет», выставляемых ГУП ВЦКП в адрес жителей города, чьими домами управляют ЖКС, свидетельствует о недопустимых согласованных действиях и недобросовестной конкуренции, со стороны Правительства Санкт-Петербурга, т.к. оно является учредителем и ЖКС и ГУП ВЦКП.

Исходя из вышесказанного, Правительством СПб, ГУП ВЦКП, ООО «ЖКС № 1 Центрального района», Администрацией Центрального района нарушены ст. 10, 11, 11.1, 14 и 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседаниях комиссии Заявитель сообщил, что не инициировал проведение общего собрания по вопросу о выборе способа управления и управляющей организации.

1. Позиция Администрации Центрального района, изложенная в письмах от 03.08.2012 г. исх. № 01-14-11280/11-1-0 (вх. от 13.08.2012 г. № 11787), в Заседании Комиссии, заключается в следующем.

Многоквартирный дом (далее – МКД) по адресу ул. Миллионная д. 11 находится в управлении ООО «ЖКС № 1 Центрального района» на основании протокола № 1 общего собрания собственников помещений МКД по вышеуказанному адресу от 10 ноября 2007 (далее – протокол № 1) и решений собственников помещений. Так же на основании данного протокола и решений собственников между собственниками помещений (гос. собственники и часть частных собственников) заключены договоры управления с ООО «ЖКС № 1 Центрального района».

Доля государственной собственности в многоквартирном доме по адресу ул. Миллионная д. 11 на 01.01.2012 составляет 28,76%.

В связи с тем, что в адрес Администрации Центрального района, ООО «ЖКС № 1 Центрального района» собственники помещений данного МКД по вопросу смены управляющей организации не обращались и решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКС № 1 Центрального района» (протокол № 1) в судебном порядке в установленный законом срок не оспаривалось, Администрация Центрального района считает, что решение о выборе способа управления в данном МКД было принято и реализовано, т.к. имеются заключенные

договоры управления. Таким образом, оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в МКД по адресу ул. Миллионная д. 11 у Администрации Центрального отсутствовали.

2. Материалами дела установлено следующее.

2.1 В соответствии с частью 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если и 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.

Органом управления многоквартирным домом, согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ст. 45, ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Законодательство предусматривает возможность одного из способов управления: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом) или управление управляющей организацией.

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 (ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из п. 1, 8 9 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией опосредуются договором управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 2 ст. ст. 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.

Согласно ч. 1 ст. 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно письму Министерства регионального развития РФ от 21 июля 2006 г. N 6301-РМ/07 принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в частности, в случаях, когда при выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно письму ФАС России от 02.07.2012 № АЦ/2680 в случае, если договоры управления МКД собственниками помещений, общим количеством более 50 % не заключены, принятое решение о выборе способа управления считается не реализованным.

2.2. Согласно протоколу № 1 от 10 ноября 2007, в многоквартирном доме по адресу ул. Миллионная д. 11 было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Согласно протоколу № 1, собственниками помещений многоквартирного дома в качестве управляющей организации был избран способ управления-управляющая компания, в качестве управляющей компании было выбрано ООО «ЖКС № 1 Центрального района». В перечень вопросов повестки дня, по которым проводилось заочное голосование, включено рассмотрение вопроса: «Утверждение проекта договора между собственником и управляющей организацией». Согласно протоколу №1, собственники утвердили проект договора. Однако, в протоколе отсутствует решение собственников о заключении данного договора с выбранной управляющей компанией.

В материалах дела имеются следующие документы:

- Авизо № 117 от 22.05.2008
- Акт о приеме-передаче здания от 29.02.2008
- Договоры управления многоквартирным домом между управляющей

организацией и собственниками жилых и нежилых помещений от 01.08.2008, заключенные в письменном виде.

- Договор управления многоквартирным домом между государственным собственником (ГКУ ЖА Центрального района) и управляющей организаций (ООО «ЖКС № 1 Центрального района» от N 01.09.2009 № 46/09 ЖКС-1

Анализ представленных в материалы дела договоров с собственниками помещений, а также иных документов, свидетельствующих о размере общей площади многоквартирного дома, показал, что заключенные в письменной форме договоры управления многоквартирным домом между собственниками помещений и управляющей организацией составляют менее 50% от общего количества собственников помещений.

Таким образом, договор управления спорным домом между собственниками жилых помещений - гражданами и ООО "Жилкомсервис №1 Центрального района" до настоящего времени не подписан собственниками. Несмотря на то, что вопрос об одобрении условий этого договора на общее собрание собственников выносился и рассматривался, собственники дома не приняли решение о заключении предложенного проекта договора с ООО "ЖКС". Договор на управление помещениями, находящимися в городской собственности от N 01.09.2009 № 46/09 ЖКС-1, отличается по условиям от договора, предложенного гражданам, и также не выносился на обсуждение общего собрания собственников. Поэтому договор управления с гражданами не заключен, способ не реализован.

В материалах дела присутствуют бюллетени от 23 января 2013 г., свидетельствующие о намерении собственников провести общее собрание. Однако, документы, подтверждающие проведение собрания и принятие собственниками решения по вопросу выбора способа управления и управляющей организации отсутствуют.

2.3 Согласно ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» является предприятием, осуществляющим информационно-вычислительное обслуживание жилищно-эксплуатационных организаций на основании предоставленной ими информации, то есть выполняет функции расчетно-кассового центра в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Однако, действия по формированию и печати платежного документа «Счет» ГУП

ВЦКП «Жилищное хозяйство» производит в соответствии с заключенными договорами с жилищно-эксплуатационными организациями, осуществляющими организацию управления многоквартирных домов.

Согласно договору на комплексное обслуживание УК по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг от 30 июня 2008 № 492/1-6/09 между ООО «ЖКС № 1 Центрального района» и ГУП ВЦКП, договору управления многоквартирным домом между государственным собственником (ГКУ ЖА Центрального района) и управляющей организаций (ООО «ЖКС № 1 Центрального района») от 01.09.2009 № 46/09 ЖКС-1, ГУП ВЦКП осуществляет расчет платы за коммунальные и иные услуги и выставляет собственникам помещений платежный документ «счет».

Статья 10 Закона о защите конкуренции применяется только к доминирующим хозяйствующим субъектам. Согласно определению, данному в статье 5 Закона о защите конкуренции, доминирующим положением на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот рынок другими хозяйствующим субъектам. ООО «Жилкомсервис №1 Центрального района» не является доминирующим хозяйствующим субъектом в Санкт-Петербурге на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. В связи с этим нормы статьи 10 Закона о защите конкуренции к ней не применимы.

Форма и содержание платежного документа не утверждена нормативными актами. Приказом Министерства регионального развития РФ от 19 сентября 2011 г. № 454 утверждена примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, которая носит рекомендательный характер.

В материалах дела отсутствуют документы и информация о том, что ООО «Жилкомсервис №1 Центрального района», осуществляющее функции управляющей компании в многоквартирном доме по адресу ул. Миллионная д. 11, обращалось в ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» по вопросу об изменении платежного документа «Счета». Материалами дела не подтверждается то, что действия ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» при изготовлении по обращению управляющей компании платежного документа «Счет», являются злоупотреблением доминирующим положением, т.е. направлены на ограничение конкуренции на рынке услуг по формированию платежных документов и ущемление интересов контрагентов – управляющих компаний.

Согласно материалам дела, ООО «ЖКС № 1 Центрального района» проводило за период с 2011 г. по 2012 г. одно заседание совета директоров. В материалах дела находится протокол заседания совета директоров ООО «ЖКС № 1 Центрального района» от 28.07.2011 № 14, согласно которому в повестку дня не включались рассмотрение вопросов, касающихся отношений с ГУП ВЦКП СПб.

Материалами дела не подтверждается то, что действия ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и ООО «Жилкомсервис №1 Центрального», касающиеся формирования и печати платежного документа «Счета» содержат признаки согласованности, и противоречат требованиям антимонопольного законодательства.

2.4 Материалами дела не подтверждается то, что действия Администрации, ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и ООО «Жилкомсервис №1 Центрального района», касающиеся формирования и печати платежного документа «Счет», содержат признаки согласованности, и противоречат требованиям ст. 11, 11.1 Закона о защите конкуренции. В частности Заявителем не представлено доказательств, что заключение договоров на оказание услуг по формированию и печати платежного документа «Счет» между ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и ООО «Жилкомсервис №1 Центрального района» привело к ограничению конкуренции на рынках услуг по управлению многоквартирными домами и формированию платежных документов.

2.5 В силу требований статьи 14 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о конкуренции) установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. Согласно определению, данному в статье 4 Закона о конкуренции, недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречащие законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Администрация района не является хозяйствующим субъектом. Следовательно, статьи 10, 11, 11.1 и 14 Закона о защите конкуренции к действиям Администрации не применимы.

2.6 Согласно ст. 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

В многоквартирном доме по адресу ул. Миллионная д. 11 до 1 января 2007 года способ управления многоквартирным домом выбран и реализован не был. Следовательно, у Администрации Центрального района была обязанность провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом в срок до 1 мая 2008.

Учитывая тот факт, что на территории Центрального района СПб осуществляют деятельность более 1 управляющей компании бездействия Администрации по не проведению своевременно конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом по адресу СПб. Ул. Миллионная 11 могут ограничить конкуренцию среди управляющих компаний и создать преимущество на рынке услуг по управлению многоквартирными домами управляющей организации ООО «Жилкомсервис №1 Цеентрального района».

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям,

организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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 соответствии с п.1 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок определен как рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах Санкт-Петербурга (территория Кировского района).

Исходя из совокупности указанных норм, в бездействии Администрации Центрального, выразившегося в не проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу ул. Миллионная д. 11 усматривается нарушение ч. 1 ст. 15 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать в бездействии Администрации Центрального района по вопросу проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации в многоквартирном доме (по адресу ул. Миллионная д. 11), в котором

собственниками помещений решение о выборе способа управления реализовано не было, нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Центрального района Санкт-Петербурга предписание о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирном доме по адресу ул. Миллионная д. 11, в случае если на момент выдачи предписания решение о выборе способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме не принято и не реализовано.

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

Председатель Комиссии	И.П. Соколова
Члены Комиссии	Е.Л. Рябух
	Ю.Н. Жуков

- predpisanie_adm_centralnogo_rayona.doc