

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**25 декабря 2009 года**

**№ АМЗ-112/2009**

**г. Калининград**

Решение изготовлено в полном объеме 25 декабря 2009 года.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании комиссии 14 декабря 2009 года.

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

Председателя Комиссии:	Бобровой О.А.	И.о руководителя Калининградского УФАС России,
членов Комиссии:	Кучушева К.А.	заместителя начальника отдела контроля органов власти, размещения заказов и рекламы Калининградского УФАС России,
	Черных Т.В.	ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,

в присутствии представителей:

комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград»	Корольчука Ю.М.	по доверенности № 1592/1 от 09.09.2009 г.
---	-----------------	--

в отсутствие представителей заявителя, администрации Московского района городского округа «Город Калининград» и МУП «PCY № 6», ООО «УК PCY 6» надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела, рассмотрев дело № АМЗ-112/2009, возбужденное по признакам нарушения администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» (236039, г. Калининград, ул. Октябрьская, 79), администрацией городского округа «Город Калининград» (236000, г. Калининград, пл. Победы, 1), ООО «УК PCY 6» (236004, г. Калининград, ул. Дзержинского, 44, ИНН 3907203061) и МУП «PCY № 6» (236004, г. Калининград, ул. Дзержинского, 44, ИНН 3907014586) ст. 16 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

12 августа 2009 года (вх. № 4411) поступила жалоба гр-на Серищева С.И. на действия ООО «УК PCY 6» и МУП «PCY № 6» в части заключения Соглашения от 01.04.2009 года о замене стороны в договоре управления многоквартирными домами, в частности, домом № 46 «а» по ул. Дзержинского г. Калининграда, что нарушило требования ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, согласно которым способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений, а не по согласованию хозяйствующих субъектов.

Приказом № 353 от 21 сентября 2009 года по данному факту возбуждено дело № АМЗ-112/2009 по признакам нарушения администрацией Московского района ГО «Город Калининград», администрацией ГО «Город Калининград», ООО «УК PCY 6» и МУП «PCY № 6» статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Определением от 06.10.2009 рассмотрение дела назначено на 16 октября 2009 года.

Определением от 16 октября 2009 года рассмотрение дела отложено, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определением от 09 ноября 2009 года из материалов дела № АМЗ-112/2009 выделено в отдельное производство дело № АМЗ-128/2009 по признакам нарушения ООО «УК PCY 6» и МУП «PCY № 6» ч. 2 ст. 11 Закона о защите конкуренции.

Определением от 09 ноября 2009 года рассмотрение дела № АМЗ-112/2009 приостановлено до вынесения решения по делу № АМЗ-128/2009.

Определением от 30 ноября 2009 года рассмотрение дела № АМЗ-112/2009 возобновлено.

## **1. Существо дела, изложенное Заявителями**

01 апреля 2009 между ООО «УК РСУ 6» и МУП «РСУ № 6» было заключено Соглашение, в соответствии с которым ООО «УК РСУ 6» приняло в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирными домами, заключенным в 2007-2008 г.г. между Управляющей компанией МУП «РСУ № 6» и собственниками помещений многоквартирных домов, в число которых, на основании Реестра (договоров управления по МУП «РСУ № 6» на 01.04.2009 года), входит жилой дом № 46 «а» по ул. Дзержинского г. Калининграда.

Заключение указанного Соглашения было произведено без соблюдения процедуры проведения открытого конкурса, а также не было результатом решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о замене управляющей компании.

Рассматриваемое Соглашение было заключено в нарушение требований ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, согласно которым 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. 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. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами.

В соответствии со ст. 162 п. 6 ЖК РФ договор управления может быть прекращен по заявлению одной из сторон. Данное заявления ни от жильцов дома, ни от МУП «РСУ № 6» не поступало, следовательно, договор, заключенный жильцами указанного дома с МУП «РСУ № 6» является действующим.

## **2. Существо дела в изложении администрации городского округа «Город Калининград»**

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» деятельность по управлению и обслуживанию многоквартирных домов и жилищного фонда в целом не относится к вопросам местного значения, ответственность за решение которых возложена на органы местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» существование МУП и МКП, осуществляющих ведение основной деятельности по управлению и обслуживанию жилищного фонда, не предусмотрено.

Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлены требования по количеству многоквартирных домов, управление которыми должны осуществлять частные управляющие компании (с долей государственного или муниципального участия не более 25%). В 2008 году доля таких домов должна составлять не менее 50 %, а в последующем с 2010 года - 80 %. В настоящее время более 75% домов города Калининграда управляются муниципальными управляющими организациями.

В связи с изложенным, в рамках реализации Федеральной жилищной политики Администрацией городского округа «город Калининград» принято решение о прекращении в 2009 году деятельности муниципальных унитарных предприятий в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов.

При участии трудовых коллективов существовавших МУП и МКП созданы коммерческие управляющие организации в форме обществ с ограниченной ответственностью, которые выступили правопреемниками ранее действовавших МУП и МКП.

## **3. Существо дела в изложении администрации Московского района городского округа «Город Калининград»**

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» одним из условий получения денежных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является наличие на территории муниципального образования организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в них (кроме ТСЖ, ЖСК, ЖК) с долей участия в уставном капитале субъекта РФ и муниципалитета не более 25 %. В целях исполнения данного федерального закона администрацией городского округа «Город Калининград» было принято решение о прекращении в 2009 году деятельности муниципальных предприятий в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов.

Главой администрации городского округа «Город Калининград» принято постановление от 29.06.2009 № 1078 «О ликвидации муниципального унитарного предприятия по ремонту, содержанию и управлению общим имуществом многоквартирного дома РСУ № 6 администрации Московского района городского округа «Город Калининград».

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 46 «а» по ул. Дзержинского от 12 октября 2009 года ООО «УК РСУ 6» было избрано управляющей организацией. Данное решение зарегистрировано за № 506 от 26.10.2009 в администрации Московского района городского округа «Город Калининград».

Поскольку процедура проведения общих собраний собственников по выбору способа управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также расторжение и заключение договоров на управление многоквартирными домами с собственниками, согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации носят длительный характер, на период ликвидации многоквартирных домов, находящихся ранее в управлении МУП «РСУ № 6» могли остаться без обслуживания. В связи с чем, функции по исполнению обязательств по договорам управления многоквартирными домами, принятых на себя ранее муниципальным унитарным предприятием РСУ № 6, на основании соглашения о замене стороны в договоре, согласованное с администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Московского района городского округа «Город Калининград», были переданы в ООО «УК РСУ 6».

Таким образом, услуги по содержанию и управлению многоквартирным домом № 46 «а» по ул. Дзержинского г. Калининграда в полном объеме с 01.04.2009 оказывались ООО «УК РСУ 6».

#### **4. Существо дела в изложении ООО «УК РСУ 6»**

Представитель ООО «УК РСУ 6» по доверенности признал неправомерность 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, но вместе с тем не согласился с доводами Заявителя в части нарушения тем самым прав собственников многоквартирных домов, в том числе дома № 46 «а» по ул. Дзержинского г. Калининграда. Основным условием передачи прав при заключении указанного Соглашения было принятие ООО «УК РСУ 6» кредиторской задолженности МУП «РСУ № 6» перед МУП «Чистота» и ОАО «Янтарьэнерго», что было реализовано обществом посредством заключения договоров о переводе долга с вышеназванными кредиторами.

Передача прав ООО «УК РСУ 6» на управление многоквартирными домами без проведения общего собрания их собственников признана обществом незаконной, а Соглашение от 01.04.2009 года ничтожным.

Впоследствии ООО «УК РСУ 6» предложило общему собранию собственников жилья свои услуги по управлению многоквартирными домами. Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 46 «а» по ул. Дзержинского от 12 октября 2009 года ООО «УК РСУ 6» было избрано управляющей организацией.

#### **5. Обстоятельства, установленные антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела**

01.04.2009 МУП РСУ № 6 и ООО «УК РСУ 6» заключили соглашение, согласованное с администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами, в соответствии с которым МУП РСУ № 6 передает, а ООО «УК РСУ 6» принимает в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирным домом, перечисленных в приложении к соглашению (308 домов, по ул. Дзержинского, 2-4, 6-12, 38, 42, 44, 44 а, 46, 48-70, 51, 51а, 53, 77а, 57, 63-67, 78, 78 а, 72, 72 а, 72 б, 74 а, 74-76, 80-84, 86-94, 104-104 в, 108-114, 116-124, 128, 46 а; Черниговская, 39-43, 33-37, 55-57; Зои Космодемьянской, 7-17, 2-8, 37-47, 30-38, 29; Аллея Смелых, 164, 154, 24 а-24 б, 80 в, 80 г, 84б, 86а, 101, 111, 113, 115, 117, 119, 127, 139, 143, 156-158, 163, 178, 180, 184, 25, 29-29 а, 38-54, 10-22, 11-17, 3-9, 24-36, 38 а, 27, 41-45 а, 56-66, 72; Мукомольная, 10-12, 12 б, 12 а, 2-8, 1-57; Яблочная, 29-41, 35-37, 43-55, 57-79; Белгородская, 24-30, 32-38, 6, 20-22 б, 8-18; Черниговская, 45-49, 26-42, 25, 31 а-31 б, 51-53, 33 а-33 б, 62-70, 2-4; Клавы Назаровой, 47-49, 51-55, 63-67, 31-33, 57-61, 17-19, 39-45, 69-71; Зои Космодемьянской, 23, 20, 33-35, 49-49а; Днепропетровская, 14, 16; Типографская, 8-12; Водная, 6, 8; майор Козенкова, 2-4, 1-5, 6-8, 7, 7а, 8б-8в, 9, 10-12, 11-11а, 13-23, 14-18, 20-22, 25; Ангарская, 8-10, 9-11, 16-18, 21-23, 22, 25-27, 32-34, 43-45, 48-50, 52-54, 55, 64-66, 74, 80-82; Бронницкая, 8, 13, 16, 17, 19, 26; Грибная, 5-7, 6, 11; Грунтовая, 1б-1в, 2б-2в, 8, 10, 13; Двинская, 5-7, 54, 1-3, 17-19, 25-27, 32, 33-35, 38, 43, 44, 50, 59, 61, 63, 77; Луганская, 38, 18, 19, 66, 2, 3, 4, 11, 20, 22, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 39, 42, 44, 45, 47, 64, 65, 70, 74; пер. Двинской, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11; Запорожская, 7-10; Клинская, 1-3, 5-7, 6-8, 9-11, 9а, 10-12, 13-15, 14-16, 17-19, 18-20, 22-24, 25-27, 26-28, 27 а; пер. Клинский, 13, 9-11, 17-19; Муромская, 3, 7, 21, 25, 28, 19, 6, 8-10, 12-14, 23, 24, 27, 38-40, 42, 46, 54, 60; Окская, 1-3, 1б-1в, 5-7, 13-15, 21-23, 25-27, 29-31, 41-43, 45-47, 49-51, 57-59; Раменская, 5-7, 6-8, 10-12, 13-15, 26, 30-32; Севастопольская, 16, 3, 10, 12; пер. Севастопольский, 4; ул. Солнечногорская, 14, 31, 13, 10, 18-20, 23, 25, 26-28, 27, 29, 33, 42-44, 46-48, 50-52, 57а; Типографская, 1, 2-6, 3-5; Хрустальная, 5; Черниговская, 27-31, 44-60; Яблочная, 6-8; Яхромская, 7, 25-27, 26-27, 1-3, 9-11, 10-12, 13-15, 14-16, 17-19, 18-20, 22-24, 30-32, 34-36; Ангарская, 56-58, 49а, 17, 42, 53; Бронницкая, 5, 7, 14,

21, 23, 24, 25; Грибная, 13; Грунтовая, 5-7; Омская, 9-11, Раменская, 1-3, 18-20, 24, 27) с осуществлением начисления и сбора платежей в рамках исполнения договоров управления многоквартирными домами.

Действия администрации Московского района городского округа «Город Калининград» и Администрации городского округа «Город Калининград» по согласованию упомянутого соглашения, предоставляют ООО «УК РСУ 6» преимущества, которое обеспечивает ему, по сравнению с другими участниками рынка, более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" данный Федеральный закон в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания некоммерческой организации и ее деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Статьей 14 указанного закона установлен перечень условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, в частности - при условии деятельности на территории муниципального образования, претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с долей участия в уставном капитале субъектов Российской Федерации и муниципальных образований не более чем двадцать пять процентов, и составляющих не менее чем пятьдесят процентов от общего числа организаций, осуществляющих свою деятельность на территории указанного муниципального образования и управление многоквартирными домами (кроме товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов), при условии управления такими организациями не менее чем пятьюдесятью процентами многоквартирных домов, оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с обязательством увеличить до 1 января 2010 года долю таких организаций до восьмидесяти процентов - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 1 января 2010 года.

Таким образом, Федеральным законом № 185-ФЗ не выдвигаются требования о прекращении деятельности муниципальных унитарных предприятий и необходимости осуществления действий по замене стороны (с МУП на ООО) в договорах управления многоквартирным домом. Данным законом лишь устанавливаются правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Ссылка администрации городского округа «Город Калининград» и администрации Московского района городского округа «Город Калининград» на положения упомянутого закона, как на безусловные требования необходимости совершения действий по ликвидации муниципальных унитарных предприятий и заключению (согласованию) договоров и соглашений, направленных на замену на безконкурсной основе без учета мнения собственников помещений управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, не состоятельна.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", проводит открытый конкурс 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. Таким образом, право на управление многоквартирным жилым домом управляющая организация может получить либо по результатам проведенного открытого конкурса, либо на основании

решения общего собрания собственников помещений дома

Более того, согласно ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, может управлять многоквартирным домом только одна управляющая организация.

01 апреля 2009 года, на момент заключения Соглашения, управление многоквартирным домом № 46 а по ул. Дзержинского г. Калининграда осуществлялось МУП «PCY № 6» на основании решения общего собрания собственников помещений.

Действия по заключению соглашений о замене стороны в договорах от 01.04.2009 г., между МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6» комиссией Калининградского УФАС России по рассмотрению дела № АМЗ-128/2009 признаны нарушением ч. 2 ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», которые привели или может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами, так как иные хозяйствующие субъекты (управляющие организации), в результате не осуществления администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» в период с 01 апреля 2009 года и по 12 октября 2009 года процедуры открытого конкурса на право управления многоквартирными домами, были лишены доступа к управлению указанными многоквартирными домами.

В соответствии с протоколом от 12 октября 2009 года собственниками помещений многоквартирного дома № 46 а по ул. Дзержинского г. Калининграда проведено общее собрание в форме заочного голосования. Решением собственников помещений выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией (ООО «УК PCY 6»).

Таким образом, в результате заключения Соглашений ООО «УК PCY 6» в период с 01 апреля 2009 года и по 12 октября 2009 года осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами на безконкурсной основе и без учета мнения собственников помещений многоквартирного дома.

Оценивая вышеуказанные документы и сведения Комиссия Калининградского УФАС России усматривает, что администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» совершены согласованные действия, выразившиеся в согласовании Соглашения о замене стороны в договоре от 01 апреля 2009 года, заключенного между МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6». В результате согласований данного соглашения ООО «УК PCY 6» получило на безконкурсной основе и без осуществления выбора собственниками помещений многоквартирного дома доступ на рынок предоставления услуг по управлению многоквартирным домом.

Такие действия, направленные на замену стороны по договорам управления, заключенным МУП «PCY № 6» с собственниками помещений многоквартирного дома, предоставляют ООО «УК PCY 6» преимущества, обеспечивают более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами и могут повлечь ограничение конкуренции между участниками рынка осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Согласно ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются согласованные действия между органами местного самоуправления, если такое осуществление согласованных действий может привести к ограничению конкуренции.

Учитывая изложенные документы и сведения, Комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» ст. 16 Закона о защите конкуренции.

В действиях МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6» Комиссия усматривает нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции, в части осуществления действий по представлению указанного Соглашения о замене стороны в договорах от 01.04.2009 г. на согласование администрации городского округа «Город Калининград» и администрации Московского района городского округа «Город Калининград».

Действия МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6» в части заключения Соглашения о замене стороны в договорах от 01.04.2009 г. по признакам нарушения ст. 11 Закона о защите конкуренции оценены антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела № АМЗ-128/2009, выделенного из материалов дела № АМЗ-112/2009.

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

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Московского района городского округа «Город Калининград» и администрацию городского округа «Город Калининград», МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6» нарушившими ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» в части согласования Соглашения от 01.04.2009 года о замене стороны в договоре, заключенного между МУП «PCY № 6» и ООО «УК PCY 6».

2. Выдать администрации Московского района городского округа «Город Калининград», администрации городского округа «Город Калининград», МУП «РСУ № 6» и ООО «УК РСУ 6» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № АМЗ-112/2009 должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии

\_\_\_\_\_ О. А. Боброва

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_ К.А. Кучушев

\_\_\_\_\_ Т.В. Черных

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.**