

24.12.2013 № 5319/5

Администрация городского поселения «Город Валуйки» Белгородской области
ул. Горького, 1 г. Валуйки, Белгородская область, 309996

ООО «Восток-Управляющая компания»
ул. Чапаева, 64, г. Валуйки, Белгородская область, 309996

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 11 декабря 2013 года.
В полном объеме решение изготовлено 24 декабря 2013 года.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, с участием представителей заявителя: <...> – генеральный директор (приказ о приеме на работу от 01.12.2010 № 25); <...> (доверенность от 11.12.2013 № 476); представителей администрации городского поселения «Город Валуйки»: <...> (доверенность от 19.11.2013 № 2554), <...> (доверенность от 19.11.2013 № 2555), рассмотрев дело № 451-13-АЗ по признакам нарушения администрацией городского поселения «Город Валуйки» муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области (далее – Администрация) ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила: В Белгородское УФАС России из Валуйской межрайонной прокуратуры поступило обращение генерального директора ООО «Восток Управляющая компания» о нарушении законодательства о защите конкуренции и отсутствия равных условий на территории г. Валуйки для функционирования управляющих компаний в сфере ЖКХ.

При рассмотрении обращения, приложенных документов, информации, поступившей из Администрации, были обнаружены признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункта 6 Поручений, данные главой администрации городского поселения «Город Валуйки» С.В. Стрекозовым на планерном совещании 12.08.2013 года (№ 1691 от 13.08.13) главу должны информировать о проводимой с населением работе по перезаключению договоров на управление домами с управляющей компанией «Коммунальщик» и управляющей компанией «Городок». Из вышеуказанного следует, что Администрацией ведется работа с населением по перезаключению договоров на управление домами с управляющей компанией «Коммунальщик» и управляющей компанией «Городок».

В связи с чем управляющие компании «Коммунальщик» и «Городок» получили преимущественные условия доступа на рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, что может привести к ограничению конкуренции.

Кроме того, согласно письменному пояснению Администрации от 19.09.2013 № 1982 в настоящее время часть домов находится в управлении управляющих компаний без надлежаще оформленных договоров, то есть находится в их управлении лишь фактически.

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Согласно ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

В случае не проведения органом местного самоуправления конкурса, в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, в бездействии указанных органов усматриваются признаки нарушения ст. 15 Закона о защите конкуренции. В соответствии с ч.4 ст.44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 29.10.2013 № 412 возбуждено настоящее дело в отношении Администрации по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии представители заявителя поддержали требования, указанные в заявлении. Как следует из заявления, Администрация инициирует и проводит собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах, с которыми у ООО «Восток-Управляющая компания» сложились договорные отношения. Повесткой собраний является расторжение договоров с ООО «Восток-Управляющая компания» и выбор новой управляющей организацией ООО «Коммунальщик». При этом ООО «Восток-Управляющая компания» об указанных собраниях не информируется, что является нарушением её прав, а также прав граждан. Кроме того, сотрудники Администрации оказывают поддержку ООО «Коммунальщик» в виде изготовления протоколов собраний собственников жилых помещений и сопроводительных документов.

По мнению заявителя, действия сотрудников Администрации обусловлены поручением главы Администрации, данные на планерном совещании 12.08.2013 года.

Комиссии представлены: копия Поручений, данные главой администрации городского поселения «Город Валуйки» <...> на планерном совещании 12.08.2013 года; копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, копии уведомлений о расторжении договоров.

Представители ответчика пояснили Комиссии, что призывов сменить управляющую организацию, выбрать иную управляющую организацию со стороны Администрации и её работников никогда не звучало. Смена управляющей организации является результатом инициативы собственников жилых помещений в многоквартирных домах. Общие собрания собственников помещений проводились по их инициативе, а не по инициативе Администрации.

Поддержку ООО «Коммунальщик» Администрация не оказывает. Для нужд непосредственно ООО «Коммунальщик» никакие документы не составляются.

Вместе с тем, в Администрации разработана типовая форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку жители г. Валуйки часто обращаются с просьбой оказать помощь в составлении протокола.

Помощь в оформлении документов оказывается собственникам помещений в многоквартирных домах, выбравших в качестве организации, управляющей многоквартирным домом, ООО «Восток Управляющая компания» или ООО «Управляющая компания-Городок».

Поручение главы Администрации информировать о проводимой с населением работе по перезаключению договоров на управление домами с управляющей компанией «Коммунальщик» и управляющей компании «Городок» не предписывает работникам Администрации выполнять какие-либо действия по перезаключению договоров, а предписывает информировать главу Администрации о том, какую работу по перезаключению договоров провели ООО «Коммунальщик» и ООО «Управляющая компания-Городок».

Перезаключение договоров подразумевает в данном поручении их приведение в соответствие с действующим законодательством, регламентации в договорах периодичности выполнения работ по содержанию многоквартирных домов. Собственники помещений в многоквартирных домах имеют возможность выбора любой управляющей организации, отказавшись от договора управления многоквартирным домом с прежней управляющей компанией. Это право было реализовано собственниками помещений ряда многоквартирных жилых домов, отказавшихся от исполнения услуг ООО «Восток-Управляющая компания» в связи с ненадлежащим выполнением обязательств и избравших в качестве управляющей организации ООО «Коммунальщик». От части управления некоторыми многоквартирными домами ООО «Восток-Управляющая компания» отказалось по собственной инициативе.

Относительно проведения конкурсов по отбору управляющих организаций представители ответчика пояснили, что полномочия по проведению указанных конкурсов возникли у Администрации начиная с 25 июня 2012 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». В настоящее время на территории городского поселения «Город Валуйки» в большинстве многоквартирных домов заключены договора на управление многоквартирными домами в письменной форме. Собственники помещений подтвердили статус управляющих организаций, с которыми у них ранее сложились фактические договорные отношения, некоторые собственники избрали другую управляющую организацию, избрали иной способ управления.. В оставшейся части многоквартирных домов в настоящее время существуют фактически сложившиеся договорные отношения по управлению многоквартирными домами. С конца 2008 года управляющие организации оказывают услуги и выполняют работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, а собственники помещений оплачивают оказанные услуги и выполненные работы. Фактически сложившиеся договорные отношения являются свидетельством фактической реализации гражданами способа управления многоквартирным домом. Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет недействительность такой сделки лишь в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон (ст. 162 ГК РФ). При таких обстоятельствах проведение конкурса по отбору управляющих организаций нарушает права собственников помещений в многоквартирных

домах, которыми фактически реализовано решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей заявителя и ответчика, пришла к следующим выводам.

Ст. 161 Жилищного кодекса РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

П. 2 ст. 162 Жилищного кодекса определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

П. 8 ст. 162 Жилищного кодекса указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (ст. 450 Гражданского кодекса РФ).

П. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию.

Протоколами общих собраний, представленных Комиссии, подтверждается воля собственников на прекращение обязательств по договорам управления многоквартирными домами, заключенными с ООО «Восток-Управляющая компания», а также при отсутствии доказательств недействительности решения общего собрания собственников помещений, оформленных указанными протоколами, Комиссия пришла к выводу о правомерности одностороннего отказа собственников помещений от исполнения заключенных с заявителем договоров. Из представленных Комиссии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах следует, что собственники в 11 многоквартирных домах отказались от услуг ООО «Восток-Управляющая компания» до 12.08.2013 и в 3 домах после 12.08.2013.

Данное обстоятельство указывает на то, что смена организации по управлению многоквартирными домами не связана с Поручениями, данные главой администрации городского поселения «Город Валуйки» С.В. Стрекозовым на планерном совещании 12.08.2013 года.

Других доказательств о действиях Администрации, направленных на работу с населением по смене организации по управлению многоквартирными домами и выбора иной управляющей организации, а также иных действиях, нарушающих

антимонопольное законодательство, Комиссии не представлено.
Как следует из пояснений Администрации, в части многоквартирных домов в настоящее время существуют фактически сложившиеся договорные отношения по управлению домами с 2008 года, управляющие организации оказывают услуги и выполняют работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, а собственники помещений оплачивают оказанные услуги и выполненные работы, что указывает на реализацию гражданами способа управления многоквартирным домом.
В силу ст. 162 Гражданского кодекса РФ несоблюдение письменной формы сделки влечет недействительность такой сделки лишь в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон. Признание договора по управлению многоквартирным домом недействительным при несоблюдении письменной формы жилищным законодательством РФ не предусмотрено. Следовательно, Администрация не в праве вмешиваться в сложившиеся отношения между собственниками помещений в многоквартирных домах и управляющих организаций.
Данный довод заявителем не оспаривается.
При указанных обстоятельствах Комиссии не находит нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации.

Руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст. 41, ст. 48, ч.1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 451-13-АЗ в отношении администрации городского поселения «Город Валуйки» муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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