РЕШЕНИЕ № 51

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства при участии представителей администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края, ОАО «Дальневосточная энергетическая компания», в отсутствии представителей ООО «Жилсервис» надлежащим образом извещенных о дате, времени и месте рассмотрения настоящего дела, рассмотрев дело № 8-01/163 по признакам нарушения администрацией городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края, ООО «Жилсервис» ст. 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на действия администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), выразившиеся в заключении с ООО «Жилсервис» договора без проведения торгов, в соответствии с которым общество оказывает услуги управления общим имуществом в многоквартирных домах в р.п. Ванино.

Из пояснений Администрации (письмо от 23.07.2012 № 1874/1-11) следует, что соглашениями от 26.07.2011 по инициативе ООО «ВИСК» с 01.08.2011 расторгнуты договоры от 01.02.2011 № 5, № 6 управления многоквартирными домами, заключенные Администрацией с обществом по результатам проведенного в 2011 г. открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории поселения.

В целях недопущения ситуации, при которой многоквартирные дома остались бы без обслуживания, на период подготовки документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, Администрацией и ООО «Жилсервис» 28.07.2011 заключен договор на выполнение услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества собственников указанных многоквартирных домов, который не является договором управления многоквартирными домами.

Администрацией неоднократно направлялись письма в различные инстанции с вопросами о разрешении сложившейся ситуации и необходимости проведения конкурса по отбору управляющей организации, которые были проигнорированы, также проводились конкурсы по отбору управляющих организаций, но заявок от претендентов не поступило.

Рассмотрение дела откладывалось до 10.09.2012.

В заседании Комиссии представители заявителя и ответчика поддержали доводы,

изложенные в заявлении и в письменных пояснениях в полном объеме.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

По результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией с ООО «ВИСК» заключены договоры от 01.02.2011 № 5, № 6 управления многоквартирными домами, которые в связи с отказом ООО «ВИСК» от их выполнения 01.08.2011 были расторгнуты.

28.07.2011 Администрацией и ООО «Жилсервис» заключен договор на выполнение услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов.

Согласно п. 1.1 договора указанный договор заключен в целях временного обеспечения собственников жилых помещений в домах, в которых такие собственники не выбрали способ управления или принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано, работами и услугами по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов многоквартирных домов и иного общего имущества таких домов, включая внутридомовые инженерные сети.

Способ выполнения работ и услуг, выполняемых и предоставляемых ООО «Жилсервис» по данному договору, определяется последним самостоятельно на основании действующих правил и норм по технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (п. 1.2 договора).

В приложении № 1 к договору определен перечень многоквартирных домов, в отношении которых ООО «Жилсервис» оказывает услуги, являющиеся предметом договора. Данный перечень неоднократно изменялся соглашениями от 19.10.2011 № 1, от 30.03.2012 № 2.

Пунктами 8.1, 8.2 договора определен срок его действия - с 01.08.2011 по 30.09.2011. В случае признания открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами несостоявшимся, Администрация имеет право продлить срок действия договора на тот же срок и на тех же условиях, которые прописаны в договоре.

Соглашением от 19.10.2011 № 1 срок действия договора продлен по 30.03.2012.

Указанным соглашением ООО «Жилсервис» с 01.08.2011 определено поставщиком коммунальных услуг.

Соглашением от 30.03.2012 № 2 срок действия договора продлен по 30.08.2012.

Согласно п. 2.2 договора платежи по данному договору осуществляются ООО «Жилкомсбыт» согласно договору поручения на начисление и сбор платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги.

Согласно п. 3.1 договора Администрация обязана в т.ч. утверждать планы по содержанию, текущему и капитальному ремонту обслуживаемого жилищного

фонда, принимать сведения и документы, предоставляемые ООО «Жилсервис», о наименовании и объеме работ по содержанию текущему и капитальному ремонту обслуживаемого жилищного фонда.

В свою очередь ООО «Жилсервис» обязано обеспечить обслуживание жилищного фонда в соответствии с правилами и нормами по технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организовать диспетчерское обслуживание жилого фонда, указанного в Приложении № 1 к договору, вести учет жалоб и заявлений граждан, обслуживаемого жилого фонда по всему комплексу жилищно-коммунальных услуг, обеспечить выявление и устранение аварийных ситуаций в обслуживаемом жилом фонде подготавливать жилой фонд к сезонной эксплуатации (п. 3.2 договора).

В соответствии с п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, установление лица, обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества, поставлено в зависимость от способа управления многоквартирным домом: 1) собственники помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч.5 ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), 2) собственники помещений путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со ст. 164 ЖК РФ; 3) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом) путем членства собственников помещений в указанных организациях.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Согласно ч. 9. ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Исходя из приведенных норм гражданского и жилищного законодательства, и

анализа положений договора от 28.07.2011, следует, что указанный договор по своей сути является договором управления многоквартирными домами, в связи с чем Комиссия отклоняет доводы Администрации о том, что договор не является договором управления многоквартирными домами.

Ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления данным 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.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений. Порядок проведения таких собраний регламентирован статьями 45-48 ЖК РФ.

Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения такого конкурса регламентирован Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. 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 настоящего Кодекса (ст. 163 ЖК РФ).

Таким образом, жилищным законодательством установлено, что договор управления многоквартирным домом может быть заключен только по результатам публичных процедур, проведенных в соответствии со ст.ст. 45 - 48, 161, 163 ЖК РФ, а именно:

- собственниками помещений в многоквартирном доме по результатам общих собраний;

- по результатам проведенных торгов.

- если конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Из материалов дела следует, что собственники помещений в многоквартирных домах, указанных в приложении к договору, не приняли решение о способе управления такими домами, кроме того, в многоквартирных домах по ул. Амбулаторная, 32, Волочаевская, 16, 19, 25, 35, 41, Клубная, 8, Мичурина, 5, 21, 26, 30, Нахимова, 6, 7, 23, 29, 32, Хабаровская, 21, 29, Школьная, 22 все помещения являются муниципальной собственностью (письмо Администрации от 23.07.2012 № 1873/1-17).

Ст. 16 Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия органов местного самоуправления и хозяйствующих субъектов, если такие соглашения или согласованные действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.

Согласно п. 18 ст. 4 Закона о защите конкуренции, под соглашением понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме.

В понятии п. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

При этом обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке в понятии п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции являются признаком ограничения конкуренции.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом

рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

Из материалов дела следует, что на территории городского поселения «Рабочий поселок Ванино» услуги по управлению многоквартирными домами помимо ООО «Жилсервис» оказывают ООО «Факел», ООО «Феникс», ООО «Олимп,», ООО «УК Рифей», ООО «Домовенок-Ванино», ООО «Феникс-люкс», ООО «УК Веста», ООО «Виск», ООО «Август ДВ», ООО, «Домино», ООО «Жилкомсбыт» (письмо Администрации от 27.07.2011 № 2295/1-17).

Учитывая, что договор от 28.07.2011, дополнительные соглашения к договору от 19.10.2011 № 1, от 30.03.2012 № 2 заключены без проведения публичных процедур, предусмотренных ст. ст. 45 - 48, 161, 163 ЖК РФ и в отсутствие оснований, предусматривающих их заключение без проведения публичных процедур, Комиссия приходит к выводу о несоответствии данного соглашения ст. 16 Закона о защите конкуренции, так как следствием заключенного договора является недопущение, устранение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории поселения, исключение доступа иных хозяйствующих субъектов на законных основаниях предоставлять услуги управления многоквартирными домами, являющимися предметом договора, создание преимущественных условий осуществления деятельности ООО «Жилсервис» на рынке услуг управления многоквартирными домами на территории поселения.

Вместе с тем Комиссией учтено, что соглашением, заключенным Администрацией и ООО «Жилсервис» 02.09.2012, договор расторгнут. Администрацией 26.06.2012 объявлено о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, являвшихся предметом договора. 06.08.2012, конкурс признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение дело подлежит прекращению.

На основании изложенного, руководствуясь ч.ч. 1 – 4 ст. 41, п. 1 ч.1 ст. 48, ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение в форме договора от 28.07.2011 на выполнение услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов, дополнительных соглашений от 19.10.2011 № 1, от 30.03.2012 № 2 к договору противоречащими ст. 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Прекратить рассмотрение дела № 8-01/30 в связи с добровольным устранением администрацией городского поселения «Рабочий поселок Ванино» и ООО «Жилсервис» нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его

принятия в Арбитражном суде Хабаровского края.