РЕШЕНИЕ № 91

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителей администрации г. Хабаровска, ООО Управляющая компания «Восход», рассмотрев дело № 8-01/215 по признакам нарушения администрацией г. Хабаровска части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «УК Восход» на действия администрации г. Хабаровска при проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Сысоева, 17. Из жалобы общества следует, что в нарушение положений Жилищного кодекса Российской Федерации администрация, располагая сведениями о выборе и реализации способа управления домом по ул. Сысоева, 17, необоснованно объявила о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В заседании комиссии представитель общества на доводах жалобы настаивал, пояснив, что обществом и председателем совета указанного многоквартирного дома в адрес администрации направлялись документы, подтверждающие выбор и реализацию собственниками помещений способа управления домом путем управления управляющей компанией. В качестве таковой выбрано ООО «УК Восход». Принятое собственниками на общем собрании решение и заключенный договор соответствуют требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и никем не оспорены. Несмотря на это, администрацией объявлено о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления домом по ул. Сысоева, 17, что противоречит жилищному законодательству, постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 и нарушает Закон о защите конкуренции, поскольку выбор по результатам конкурса иной управляющей организации фактически приведет к невозможности исполнения обществом обязательств по заключенному договору управления, будет препятствовать осуществлению обществом деятельности по управлению домом по ул. Сысоева, 17.

В материалы дела представителем общества дополнительно представлены листы голосования собственников помещений, исправленный протокол внеочередного общего собрания собственников помещений, исправленный договор управления многоквартирным домом от 06.07.2013, переписка с администрацией г. Хабаровска по спорному вопросу.

Представитель администрации с жалобой общества не согласился, считает, что в действиях администрации отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства. Представленные обществом и председателем совета

многоквартирного дома документы проверены на предмет соответствия проведенной процедуры голосования установленному Жилищным кодексом Российской Федерации порядку. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю запрошена информация о зарегистрированных правах на жилые помещения в спорном доме, проведена проверка представленных листов голосования и произведен подсчет принявших в голосовании собственников. В результате проверки этих документов администрация пришла к выводу о неподтверждении выбора способа управления многоквартирным домом по ул. Сысоева, 17.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

Частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 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 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в частности выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44).

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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 45 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов

собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, 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 (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ 09-830 пункт 39 Правил признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещении в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

07.06.2013 на сайте администрации размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по улице Сысоева, 17. Срок подачи заявок на участие в конкурсе до 10.07.2013, дата подведения итогов 23.07.2013.

Председателем совета многоквартирного дома № 17 по ул. Сысоева в администрацию направлено уведомление о выборе собственниками помещений

способа управления домом путем управления управляющей организацией, с просьбой отменить проводимый конкурс. Уведомление получено администрацией 10.07.2013. Аналогичное обращение поступило в администрацию 10.07.2013 от ООО «УК Восход».

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе ООО «УК Восход» предложено в срок до 22.07.2013 представить в администрацию города протокол собрания собственников со всеми приложениями (листами голосования) об избрании управляющей организации и способа управления, а также договор управления, заключенный собственниками помещений, обладающими более чем 50% голосов от общего количества голосов в доме.

Письмом администрации от 23.07.2013 № 9.1-18/2514 председатель совета многоквартирного дома № 17 по ул. Сысоева уведомлен о необходимости представления документов, подтверждающих принятие собственниками решения о способе управления домом и о его реализации.

Из протокола внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Сысоева, 17 от 30.04.203 следует, что во внеочередном общем собрании приняли участие 90 собственников, проживающих на 5048,6 кв.м., что составляет 51,43% от общего числа собственников помещений данного дома. Количество голосов, которыми обладают собственники, принявшие участие в общем собрании составляет 51,43% от общего числа голосов всех собственников помещений.

По третьему вопросу повестки общего собрания «выбор способа управления и передача всех функций по управлению многоквартирным домом ООО «УК Восход» от числа участвовавших в голосовании собственников (51,43%) проголосовали за выбор общества в качестве управляющей организации 68,42%, против 5,68%, воздержались 25,9%.

Представитель общества пояснил, что при составлении указанного протокола допущены арифметические ошибки в подсчете голосов, в связи с чем протокол был исправлен. За передачу функций по управлению многоквартирным домом ООО «УК Восход» (третий вопрос повестки), за наделение председателя совета многоквартирного дома Шагалиевой Э.А. правом на заключение договора управления многоквартирным домом с ООО «УК Восход» (четвертый вопрос повестки) проголосовало более 50% собственников помещений, принявших участие в голосовании.

06.07.2013 между ООО «УК Восход» и председателем совета многоквартирного дома № 17 по ул. Сысоева заключен договор управления многоквартирным домом, сроком на один год.

Комиссия соглашается с представителем общества в том, что в данном случае в полномочия органа местного самоуправления не входит проведение проверки принятого собственниками на общем собрании решения по вопросу управления многоквартирным домом.

Доказательств обжалования в судебном порядке принятого собственниками помещений решения о способе управления домом, договора управления домом и признания их недействительными (незаконными) в материалы дела ни

администрацией, ни обществом не представлено.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов, осуществление действий (бездействия) которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов. В частности пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов, осуществление действий (бездействия) которые необоснованно препятствуют осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Из данного законоположения следует, что для квалификации нарушения антимонопольного законодательства достаточно наличия возможности наступления негативных последствий для конкуренции, например, в будущем.

Под конкуренцией понимается 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 (пункт 7 статьи 4).

К признакам ограничения конкуренции пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции относит 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.

Приведенный перечень не является исчерпывающим.

По материалам дела комиссией установлено, что администрации стало известно о выборе способа управления домом № 17 по ул. Сысоева 10.07.2013. С целью проверки данной информации у ООО «УК Восход», Управления Росреестра по Хабаровскому краю запрошены соответствующие документы.

19.07.2013 в Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО «Чистый город» на действия администрации, связанные с проведением спорного конкурса. На

основании частей 11, 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции проведение конкурса приостановлено до рассмотрения жалобы общества по существу (письмом от 24.07.2013 № 7/5479). Решение по жалобе принято антимонопольным органом 30.07.2013.

Решением конкурсной комиссии администрации, оформленным протоколом внеочередного заседания от 29.07.2013, проведение конкурса отменено, извещение об отмене конкурса размещено на сайте администрации.

ООО «УК Восход» в адрес администрации направлено письмо № 2491, которое получено администрацией 16.08.2013, с просьбой исключить дом по ул. Сысоева, 17 из списка домов, в отношении которых будет проводиться конкурс, так как в отношении этого дома собственниками помещений принято и реализовано решение о способе управления.

Вместе с тем, 19.08.2013 на сайте официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение № 190813/3834650/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по улице Сысоева, 17. Срок подачи заявок на участие в конкурсе до 20.09.2013, дата проведения конкурса 27.09.2013.

На участие в конкурсе по лоту № 3 (дом по ул. Сысоева, 17) поданы заявки ООО «Уют», ООО «Мой город», ООО «Чистый город», ООО «Статус» (протокол вскрытия конвертов с заявками от 20.09.2013 № 1). К участию в конкурсе допущены ОООО «Уют», ООО «Мой дом», ООО «Чистый город» (протокол рассмотрения заявок от 25.09.2013 № 2).

Представленными в материалы дела листами голосования на внеочередном общем собрании собственников помещений, выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.07.2013, 19.07.2013 подтверждается принятие собственниками помещений на указанном внеочередном общем собрании решения о выборе способа управления многоквартирным домом № 17 по ул. Сысоева, путем управления управляющей организацией. В качестве таковой выбрано ООО «УК Восход». Выбранное решение о способе управления реализовано 06.07.2013 путем заключения с обществом договора управления, в связи с чем основания для проведения конкурса у администрации отсутствовали.

Поскольку в результате проведенного конкурса администрацией будет заключен договор управления многоквартирным домом с иной управляющей организацией, нежели ООО «УК Восход», действия администрации приведут к необоснованному управлению домом двумя управляющими организациями, препятствованию осуществлению обществом деятельности по управлению домом по ул. Сысоева, 17.

При таком положении комиссия приходит к выводу о несоответствии действий администрации г. Хабаровска, связанных с проведением открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Сысоева, 17 г. Хабаровска пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В силу статьи 49 Закона о защите конкуренции при принятии решения по делу о

нарушении антимонопольного законодательства Комиссия разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлен перечень возможных предписаний, выдаваемых антимонопольным органом федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, в числе которых предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

На основании изложенного, 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия администрации г. Хабаровска выразившиеся в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Сысоева, 17 г. Хабаровска (извещение № 190813/3834650/01) при выбранном и реализованном собственниками помещений данного дома способа управления, путем управления управляющей организацией ООО «УК Восход», нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации г. Хабаровска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №48

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) на основании своего решения от 26.09.2013 № 91 по делу № 8-01/215 о нарушении администрацией г. Хабаровска пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г. Хабаровска в срок до 27.09.2013 (включительно) прекратить нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Сысоева, 17 г. Хабаровска (извещение № 190813/3834650/01) при выбранном и реализованном собственниками помещений данного дома способа управления, путем управления управляющей организацией ООО «УК Восход» и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, с целью чего в установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, отказаться от проведении указанного конкурса, разместив соответствующую информацию на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.