ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Саратовской области

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81

Тел.: (845-2) 27-96-42

Факс: (845-2) 27-93-14

E-mail: to64@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е № 4-66/ов

Резолютивная часть решения оглашена 27 марта 2012 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 апреля 2012 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту - Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. <…> - заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
2. <…> - начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. <…> - старший государственный инспектор, член Комиссии,

рассмотрев дело № 4-66/ов по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области (412300, Саратовская обл., г. Балашов, ул. К. Маркса, 39),

У С Т А Н О В И Л А:

На заседание Комиссии Саратовского УФАС России 27.03.2012 не явились представители: заявителя - собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном в городе Балашове Саратовской области по адресам: ул. Юбилейная, д. 28 (далее - собственники жилых помещений), ответчика - администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области, заинтересованного лица - ООО "Управляющая компания "Комбинат".

О времени и месте рассмотрения дела № 4-66/ов указанные лица уведомлены надлежащим образом, документы, необходимые для рассмотрения дела, представлены.

В адрес Саратовского УФАС России от собственников жилых помещений поступило ходатайство (вх. № 1504 от 27.03.2012) о рассмотрении дела в их отсутствии.

Комиссия приняла решение об удовлетворении указанного ходатайства.

Руководствуясь ст. 45 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия приняла решение рассмотреть дело по существу в отсутствии собственников жилых помещений, представителей администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области и ООО "Управляющая компания "Комбинат".

28.10.2011 в адрес Саратовского УФАС России поступило коллективное заявление собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном в городе Балашове Саратовской области по адресу: ул. Юбилейная, д. 28 с жалобой на действия администрации муниципального образования город Балашов Саратовской области (далее – Администрация), нарушающие антимонопольное законодательство при проведении 13.07.2011 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Конкурс).

Как следует из письменных пояснений собственников жилых помещений (вх. № 1503 от 27.03.2012) в нарушение пункта 40 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, они не были своевременно и должным образом оповещены Администрацией о проведении Конкурса.

20.05.2011 в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Балашов, ул. Юбилейная, 28, собственниками жилых помещений вышеуказанного дома был выбран и реализован способ управления многоквартирным домом.

20.05.2011 собственниками жилых помещений заключен договор на управление вышеуказанным многоквартирным домом с управляющей организацией ООО "Балашов-Жилье".

Согласно извещению от 02.06.2011, опубликованному в газете "Балашовская правда" от 02.06.2011 № 81-82 и на официальном сайте муниципального образования город Балашов, Администрация объявила о проведении Конкурса, где в лот № 5 были включены дом, расположенный в г. Балашове Саратовской области по адресу: ул. Юбилейная, д. 28, в отношении которого собственниками жилых помещений уже было принято решение о выборе управляющей компании, что подтверждается протоколом

общего собрания собственников от 20.05.2011.

В соответствии с письмом Администрации (исх. № 5514 от 15.12.2011) по дому, расположенному по адресу: г. Балашов, ул. Юбилейная, 28, в адрес администрации письменных уведомлений, писем, содержащих информацию о том, что собственниками помещений данного многоквартирного дома реализовано право выбора способа управления, не поступало.

01.08.2011, на основании проведенного Администрацией Конкурса (протокол Конкурса № 1 от 13.07.2011), Администрацией был заключен договор управления многоквартирными домами с победителем Конкурса по лоту № 5 - ООО "Управляющая компания "Комбинат".

Собственниками жилых помещений договор управления домом № 28 по ул. Юбилейной с ООО "Управляющая компания "Комбинат" не заключался. Коммунальные услуги и расходы на содержание, ремонт жилья собственники жилых помещений оплачивают по счетам-квитанциям, выставляемым ООО "Балашов - Жилье" в соответствии с договором "На управление многоквартирным домом", заключенным с собственниками жилых помещений.

Вместе с тем, ООО "Управляющая компания "Комбинат" также выставляет собственникам жилых помещений счета на оплату коммунальных услуг и расходов на содержание и ремонт жилья, что подтверждается копиями платежных документов, представленными собственниками жилых помещений (вх. № 1503 от 27.01.2012).

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Согласно ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, 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 (ч.3 ст. 161 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течении 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее по тексту – Правила).

Согласно п. 3 Правил конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если:

- собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

- принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

- до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с п. 39 Правил 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.

Поскольку вышеуказанными нормами установлен приоритет волеизъявления собственников многоквартирных домов, а из представленных собственниками жилых помещений в материалы дела № 4-66/ов протокола общего собрания собственников от 20.05.2011 и договора на управление многоквартирным домом, заключенных с управляющей организациями ООО "Балашов-Жилье", усматривается, что способ управления многоквартирным домом жильцами выбран, Комиссия полагает, что нарушив порядок проведения Конкурса, установленный Правилами, администрация МО г. Балашов нарушила права собственников помещений многоквартирных домов.

По мнению Комиссии Саратовского УФАС России, решение вопроса о правомерности и законности проведения общих собраний собственников многоквартирных домов не входит в полномочия органов местного самоуправления. Оценка законности общих собраний собственников многоквартирных домов может быть произведена лишь судом общей юрисдикции, так как затрагивает интересы физических лиц – собственников помещений в многоквартирных домах.

Следует отметить, что Администрации было известно о том, что дом расположенный в городе Балашове Саратовской области по адресу: ул. Юбилейная, д. 28, находился в управлении ООО "Балашов - Жилье" на основании распоряжения администрации Балашовского муниципального района Саратовской области от 07.03.2008 № 408-р, однако о проведении конкурса в отношении указанных домов Администрацией ООО "Балашов - Жилье" проинформировано не было.

На основании изложенного, Комиссия Саратовского УФАС России пришла к выводу, что действия администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области по проведению

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом расположенным в городе Балашове Саратовской области по адресу: ул. Юбилейная, д. 28, не соответствуют действующему законодательству и нарушают часть 1 ст. 15 ФЗ "О защите конкуренции", так как препятствуют осуществлению деятельности ООО "Балашов-Жилье", что может привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

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

Р Е Ш И Л А :

Признать действия администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области по проведению 13.07.2011 открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу в городе Балашове: ул. Юбилейная, 28, нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

<...>

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

В соответствии со статьей 52 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.