

Решение по делу № 06-03/15-11

31 августа 2011 года

г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 13.09.2011)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Сибрикова Н.М., члены Комиссии: главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Гаврилов С.В., специалист 2 разряда отдела контроля органов власти Коженков Е.В. при участии:

от Администрации городского округа город Рыбинск (далее — Администрация) — <...>;

от Департамента жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи Администрации городского округа город Рыбинск (далее — Департамент) – <...>;

от ОАО городского округа город Рыбинск «Управляющая компания» (далее — Заявитель) — <...>.

рассмотрев на заседании Комиссии 31 августа 2011 года дело № 06-03/15-11, возбужденное по признакам нарушения Администрацией городского округа город Рыбинск части 1 статьи 15, пункта 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

Настоящее дело было возбуждено по результатам рассмотрения заявления ОАО городского округа город Рыбинск «Управляющая компания», в котором указано, что Администрацией и Департаментом введена в действие не предусмотренная действующим законодательством процедура правовой экспертизы законности выбора собственниками жилых помещений управляющей компании. Несмотря на то, что жители самостоятельно выбрали для управления своими домами ОАО городского округа город Рыбинск «Управляющая компания», Департамент проводит согласительные комиссии, в ходе которых создает преимущественные условия для других управляющих организаций. Ничто не мешает Департаменту, как собственнику, оспорить в судебном порядке решение собрания собственников, и в то же время ничто не дает Департамент (или Комиссия) не могут отменять решения собственников. Данная процедура осуществляется органами местного самоуправления в рамках реализации Постановления Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 № 873 (в редакции Постановления Администрации городского округа город Рыбинск от 09.06.2010 № 1699).

На заседании Комиссии представители Администрации и Департамента нарушения антимонопольного законодательства не признали и пояснили, что в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса РФ орган местного

самоуправления осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда. Согласно статье 165 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм. В силу Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава городского округа город Рыбинск орган местного самоуправления обязан организовывать в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение. Руководствуясь указанными нормами в целях обеспечения прав и интересов собственников жилых помещений, упорядочения процесса передачи технической документации и соответственно многоквартирных домов в управление было принято постановление Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 № 873 и впоследствии Постановления Администрации городского округа город Рыбинск от 09.06.2010 № 1699. Данные постановления определяют порядок передачи дома в управление от одной управляющей организации в другую. Результатом является направление или не направление Департаментом уведомления управляющей организации, ранее осуществлявшей управление конкретным домом, о выбранном собственниками способе управления (о «перевыборе» управляющей компании). Указанными муниципальными правовыми актами не определяется конкретная управляющая организация, права собственников, определенные жилищным законодательством, не ущемляются, ограничения выбора хозяйствующих субъектов, которые осуществляют управление домами не устанавливаются.

Принимая решение по делу, Комиссия исходит из следующего.

На территории городского округа город Рыбинск действует Положение о порядке передачи многоквартирных домов в непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, в управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в управление управляющей организацией, определенной в соответствии с законодательством (далее – Положение), утвержденное Постановлением Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 года № 873.

Данное Положение устанавливает порядок передачи многоквартирных домов в непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, в управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в управление управляющей организацией, определенной в соответствии с законодательством.

В соответствии с указанным Положением, лицо, уполномоченное собственниками помещений, должно обратиться в департамент ЖКХ, транспорта и связи с заявлением (уведомлением) о принятии дома в управление. Департамент ЖКХ, транспорта и связи, получив заявление, в течение 15 дней осуществляет проверку представленных документов и уведомляет управляющую организацию, ранее осуществлявшую управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, о выбранном собственниками способе управления.

Постановлением Администрации городского округа город Рыбинск от 09.06.2010 № 1699 в вышеуказанное Положение были внесены изменения, в соответствии с

которыми в случае, если до направления уведомления управляющей организации, ранее осуществлявшей управление данным многоквартирным домом, о выбранном собственниками способе управления, поступают обращения, жалобы по вопросам принятого собственниками решения, Департамент ЖКХ, транспорта и связи в течение 3 дней со дня поступления обращения передает полученный пакет документов в комиссию по рассмотрению спорных вопросов при реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. Комиссия осуществляет проверку представленных документов в течение 5 рабочих дней со дня их документов.

По результатам проведенной Комиссией проверки департамент ЖКХ, транспорта и связи:

а) В случае обнаружения Комиссией недостатков (несоответствий, нарушений) в проверяемых документах в течение 5 рабочих дней со дня начала проверки уведомляет уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо, инициатора(ов) проведения общего собрания или выбранное правление объединения о необходимости их устранения.

Уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо (или лица), инициатор(ы) проведения общего собрания или выбранное правление объединения после получения уведомления департамента ЖКХ, транспорта и связи об обнаруженных недостатках (несоответствиях, нарушениях) в представленных документах в течение 7 дней с момента получения указанного уведомления устраняет выявленные недостатки (несоответствия, нарушения) или отзывает уведомление о принятом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решении о выборе способа управления таким домом или выборе управляющей организации.

б) В случае обнаружения неустраняемых нарушений в течение 5 рабочих дней со дня получения документов направляет извещение вновь избранной управляющей организации о причинах отказа в уведомлении управляющей организации, ранее осуществлявшей управление многоквартирным домом, о принятом собственниками решении.

Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений установлены в статье 14 Жилищного кодекса РФ. К ним относятся:

- 1) учет муниципального жилищного фонда;
- 2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по

договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

Таким образом, ни соответствующими положениями Жилищного кодекса РФ, ни положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» в Российской Федерации» за органами местного самоуправления не закреплены полномочия по проверке законности процедуры выбора способа управления многоквартирным домом и ее соответствия нормам Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 20 Жилищного кодекса РФ *уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 настоящей статьи, проверяют соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а также по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме обязаны проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членом правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения.*

Таким образом, полномочия по государственному контролю за правомерностью принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, возложены исключительно на уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также осуществляется только по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме.

Установление Администрацией (путем утверждения соответствующего нормативного правового акта) и применение Департаментом непредусмотренной законодательством процедуры согласования (уведомления) с органами местного самоуправления способа управления многоквартирным домом, а также присвоение указанным органом полномочий по проверке правомерности принятия решения о смене способа управления многоквартирным домом расценивается Комиссией как установление административного барьера для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению жилищным фондом, так как накладывает на них непредусмотренную действующим законодательством обязанность по уведомлению органа местного самоуправления об изменении способа управления многоквартирным домом либо смене управляющей компании.

Из имеющихся в материалах дела протоколов заседаний Комиссии по рассмотрению спорных вопросов при реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме видно, что указанная Комиссия в случае возникновения спорных ситуаций, принимает решения о действительности либо недействительности (считать договор заключенным либо незаключенным) договора управления многоквартирным домом с той или иной управляющей компанией. Об этом говорят формулировки решений Комиссии в протоколе № 7 от 03.12.2010 года, а также письма Департамента в адрес Заявителя от 07.06.2011 № 031/01-08-1999, от 11.10.2010 № 31/01-06-3976.

При отсутствии у органов местного самоуправления соответствующих полномочий по проверке правомерности принятия решения о смене способа управления многоквартирным домом любое принятое Комиссией по рассмотрению спорных вопросов при реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме решение является заведомо необоснованным и объективно может повлиять на состояние конкурентной среды на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Рыбинске.

Таким образом, установление Администрацией путем издания Постановления Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 № 873 (в редакции Постановления Администрации городского округа город Рыбинск от 09.06.2010 № 1699), введение непредусмотренной действующим законодательством и при отсутствии надлежащих полномочий процедуры согласования (уведомления) с органами местного самоуправления способа управления многоквартирным домом, может привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами городского округа город Рыбинск, в частности, к устранению с него конкретных хозяйствующих субъектов занимающихся данным видом деятельности, а также к установлению для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары, что в свою очередь образует состав нарушения,

предусмотренный частью 1 статьи 15, пунктом 5 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что оспариваемый порядок введен в действие Постановлением Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 № 873, с учетом положений статьи 41.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия считает, что в рассматриваемой ситуации выдача предписания не может в полной мере устранить выявленное нарушение антимонопольного законодательства, поэтому принимает решение об обращении в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением о признании нормативного правового акта недействительным.

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 Администрацию городского округа город Рыбинск нарушившей часть 1 статьи 15, пункт 5 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
- Обратиться в Арбитражный суд Ярославской области с иском о признании недействительным Постановления Главы городского округа город Рыбинск от 16.04.2008 № 873 (в редакции Постановления Администрации городского округа город Рыбинск от 09.06.2010 № 1699).

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

Председатель Комиссии

Н.М. Сибрикова

Члены Комиссии

С.В. Гаврилов

Е.В.

К о ж е н к о в