

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Советская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03  
[www.fas.uln.ru](http://www.fas.uln.ru), [to73@fas.gov.ru](mailto:to73@fas.gov.ru)

Исх. от 06.04.2010 № 1682-04

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 23.03.2010  
полном объеме решение изготовлено 06.04.2010

В

ДЕЛО № 6179/04-2009

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель - зам. руководителя управления П.Г. Юдин,  
члены - начальник отдела М.С. Степанова,  
- специалист-эксперт А.В. Федорова,

рассмотрев дело № 6179/04-2009 по признакам нарушения Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска (432063, г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»)

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 27.01.2010 № 25 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска, выразившегося в необоснованном предоставлении льгот ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района», ставящих его в преимущественное положение по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Согласно письменным пояснениям Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска (вх. от 19.02.2010 № 1215) многоквартирные жилые дома, собственники которых не определились с выбором способа управления и были дважды выставлены на открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, переданы в назначенные органом местного самоуправления управляющие организации, положительно зарекомендовавшие себя на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами. При определении управляющей организации учитывалась территориальная принадлежность многоквартирных домов. Комитетом также были направлены письма с просьбой принять в управление данные дома ряду других управляющих организаций. Согласие принять в управление данные дома дали ОАО «ДК Ленинского района» и ОАО «ДК Железнодорожного района». Муниципальные управляющие компании, в управлении которых ранее находились данные дома, в настоящее время находятся в стадии предбанкротства, в связи с чем оставлять данные дома в управлении этих управляющих организаций нецелесообразно.

Согласно письменным пояснениям УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска были направлены дополнительные соглашения к договору «возмездного оказания услуг по управлению муниципальным жилищным фондом» от 10.01.2005 № 0004 об исключении из акта приема-передачи жилищного фонда из муниципальной казны в управление УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» жилых домов, находящихся в управлении УМУП «УК ЖКХ Ленинского района». Согласно данным дополнительным соглашениям от 01.10.2009 и 01.12.2009 из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» было исключено 379 жилых домов.

На заседании комиссии 25.02.2010 представители Комитета в дополнение к представленным письменным пояснениям пояснили, что принятие решения о передаче в управление ОАО «ДК Ленинского района» данных многоквартирных домов было мотивировано необходимостью получения финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», согласно которому количество домов, находящихся в управлении коммерческих организаций коммунального комплекса, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования, должно увеличиваться. Также пояснили, что Комитетом постоянно ведется разъяснительная работа с собственниками помещений в доме по вопросу о выборе способа управления.

По вопросу согласования передачи в управление многоквартирных домов, которые были вставлены на конкурс единым лотом, но в последующем не были переданы в управление ОАО «ДК Ленинского района» как единый объект (извещения №№ 24, 71, 163, 202, 207, 282, 284, 807, 857, 876, 916, 917, 944, 948, 1332), Комитет пояснил (исх. от 15.03.2010 № 639) следующее:

- извещение № 24 - собственники жилых помещений дома по ул. Льва Толстого, 47 до назначения управляющей организации органом местного самоуправления выбрали способ управления - ОАО «ДК Ленинского района» (копия протокола прилагается);

- извещение № 71 - жилой дом по ул. Пархоменко, 88 исключен из муниципальной собственности (копия Постановления Главы города от 07.05.2008 № 3211 прилагается).

- извещение № 163 - жилой дом по ул. Кузнецова, 4а - собственники выбрали способ управления путем создания ТСЖ «Серебряный источник»;

- извещение № 202 - собственники жилых домов по ул. Ленина, 27, 29 до назначения управляющей организации органом местного самоуправления выбрали способ управления - ОАО «ДК Ленинского района»;

- извещение № 207 - жилой дом по пер. Комиссара Иванова, 4 признан непригодным для постоянного проживания и жители переселены;

- извещение № 282 - собственники жилых помещений дома по ул. Радищева, 153 до назначения управляющей организации органом местного самоуправления выбрали способ управления - ОАО «ДК Ленинского района» (копия протокола прилагается);

- жилой дом по ул. Радищева, 157 исключен из муниципальной собственности (копия Постановления Главы города от 07.05.2008 № 3211 прилагается);

- извещение № 284 - собственники жилых помещений дома по ул. Докучаева, 8 до назначения управляющей организации органом местного самоуправления выбрали способ управления - ОАО «ДК Ленинского района» (копия протокола прилагается);

- извещение № 807 - в муниципальной собственности числилась квартира № 2 по ул. Ко-рюкина, 11, которая была исключена из муниципальной собственности (копия уведомления КУГИ № 81 от 20.10.2008г. прилагается);

- извещение № 876 - жилой дом по ул. Радищева исключен из муниципальной собственности (копия Уведомления КУГИ № 42 от 24.03.2008 прилагается);

- извещение № 857 - жилой дом по ул. Мира, 41 исключен из муниципальной собственности (копия Постановления Главы города от 07.05.2008 № 3211 прилагается);

- извещение №916 - жилой дом по ул. Советская, 107 исключен из муниципальной собственности (копия уведомления КУГИ № 125 от 16.11.2009 прилагается);

- ул. Новая, 107 - выбран способ управления - самоуправление.

- извещение № 917 - жилые дома по ул. Любви Шевцовой №№ 54, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 – собственники выбрали способ управления путем создания ТСЖ «Мостотряд - 51»;

- извещение № 944 - жилой дом по ул. Симбирская, 22 исключен из муниципальной собственности (копия Уведомления КУГИ № 61 от 28.07.2008г. прилагается);

- извещение № 948 - жилые дома по ул. Пензенская, 7 и 12 исключены из муниципальной собственности (копия Уведомления КУГИ № 28 от 04.02.2008г. прилагается);

- извещение № 1332 - жилой дом в с. Протопоповка, ул. Заречная, 3 ошибочно пропущен в списке домов, не определившихся с выбором способа управления, по которым открытый конкурс признан несостоявшимся.

Кроме того, Комитет пояснил, что многоквартирный жилой дом по ул. Крымова, 71 при повторной публикации извещения о проведении конкурса был ошибочно пропущен и выставлен однократно.

Согласно заявлению Лемесева А.С. Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска в 2009 году, многоквартирный дом по ул. Островского, 19, незаконно дважды выставлялся на открытый конкурс по отбору управляющей организации. По мнению заявителя, Комитет не вправе был объявлять конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом после 01.05.2008.

В соответствии с ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» орган местного самоуправления мог проводить подобный конкурс только до 01.05.2008. Повторный конкурс был объявлен после окончания срока проведения данных конкурсов. Считает, что право выбора управляющей компании реализуется собственниками на общем собрании, следовательно, данные действия Комитета нарушают жилищное законодательство Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела и заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости признать в действиях Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска по согласованию передачи многоквартирных жилых домов из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в управление ОАО «ДК Ленинского района» нарушение части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

При этом комиссия исходила из следующего.

В рамках проводимого мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами в муниципальных образованиях с населением свыше 10 тысяч человек (поручение ФАС России от 13.03.2009 № АК/6589) от Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска были получены сведения о способе управления многоквартирными домами, о порядке выбора управляющей организации согласно Таблицам 1 и 2 (исх. от 11.01.2010 № 3).

Из анализа представленной информации следует, что в управление ОАО «ДК Ленинского района» Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска согласована передача многоквартирных домов без проведения конкурса, ранее находившихся в управлении УМУП «УК ЖКХ Ленинского района».

Данное обстоятельство подтверждается письмом Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска (исх. от 17.06.2009 № 1439), направленным в адрес ОАО «ДК Ленинского района», с просьбой рассмотреть вопрос о принятии в управление многоквартирные жилые дома, собственники которых не определились с выбором способа управления. Данные дома дважды были выставлены на открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, но заявок на участие в конкурсе не поступало.

В подтверждение принятого решения ОАО «ДК Ленинского района» представлено решение от 22.06.2009 единственного учредителя ОАО «ДК Ленинского района» - МУП «Ульяновская городская электросеть» в лице директора Абубекярова А.К., о принятии от УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в управление многоквартирных домов, собственники которых не определились с выбором способа управления.

Управление данными многоквартирными домами УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» осуществляло на основании договора возмездного оказания услуг по управлению муниципальным жилищным фондом от 11.01.2005 № 0004.

Дополнительным соглашением от 21.08.2009 к договору возмездного оказания услуг по управлению муниципальным жилищным фондом от 11.01.2005 № 0004 исключены из акта про-ема-передачи жилого фонда из муниципальной казны в управление УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» жилые дома, которые были переданы в управление ОАО «ДК Ленинского района».

Необходимо учесть, что право на заключение договора управления многоквартирным домом по ул. Крымова, 71 выставлялось на конкурс один раз.

Передача многоквартирных домов из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» оформлена 01.10.2009 и 01.12.2009 актами приема-передачи технической документации на каждый многоквартирный дом, согласованными Комитетом.

Согласно ч. 2 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 письма Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.03.2007 № 5280-СК/07, обязательства указанных организаций сохраняются до момента:

- а) создания товарищества собственников жилья (п. 2 ч. 2 ст. 161, ч. 9 ст. 162, разд. VI Жилищного кодекса РФ);
- б) принятия решения об управлении многоквартирным домом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (п. 2 ч. 2 ст. 161, разд. V Кодекса);
- в) заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (п. 3 ч. 2 и ч. 4 ст. 161, ст. 162 Кодекса, ч. 1 ст. 18 Вводного закона) и возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 Кодекса обязательств управляющих организаций по управлению многоквартирным домом, как на основании решений общих собраний собственников помещений, так и по результатам открытых конкурсов.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В силу ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, допускается, если конкурс в соответствии с законодательством РФ признан несостоявшимся, с единственным участником конкурса.

Таким образом, нормы Жилищного кодекса РФ не предусматривают возможность передачи многоквартирных домов в управление организации, которая не принимала участие в конкурсе.

Следовательно, согласовав передачу в управление многоквартирных домов, ранее находившихся в управлении УМУП «УК ЖКХ Ленинского района», в управление ОАО «ДК Ленинского района», не принимавшему участие в конкурсе, Комитет необоснованно предоставил льготы ОАО «ДК Ленинского района», ставящие его в преимущественное положение по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Антимонопольное законодательство Российской Федерации предусматривает возможность предоставления преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту или нескольким хозяйствующим субъектам в соответствии с порядком, предусмотренным главой 5 Закона «О защите конкуренции», путем подачи ходатайства о предоставлении государственной или муниципальной преференции. В управление такого ходатайства не поступало.

В соответствии с п. 4.3 Положения о Комитете ЖКХ мэрии г. Ульяновска, утвержденного решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90, задачей Комитета является создание условий для управления многоквартирными домами, управление многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, представление интересов собственника муниципального жилищного фонда на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

Согласно п. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

На основании изложенного, Комиссией установлен факт нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном предоставлении льгот ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района», ставящие его в преимущественное положение по отношению к другим хозяйствующим субъектам, работающим на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что может иметь своим результатом ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

По результатам рассмотрения материалов дела установлено, что УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» имеет кредиторскую задолженность, несет убытки, что подтверждается представленными бухгалтерскими балансами на 30.09.2009 и на 31.12.2009, отчетом о прибылях и убытках за 9 месяцев 2009 года, актами погашения задолженности за декабрь 2009 года, январь 2010 года.

Исходя из изложенного, Комиссия считает невозможной выдачу предписания по возврату многоквартирных домов в управление УМУП «УК ЖКХ Ленинского района», поскольку это может привести к ущемлению интересов третьих лиц – жильцов многоквартирных домов.

По результатам рассмотрения заявления Лемесева А.С. по факту незаконной организации Комитетом конкурсов на право заключения договора управления многоквартирным домом по ул. Островского, 19, установлено, что конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом по ул. Островского, 19 был объявлен на 24.07.2009 и повторный конкурс объявлен на 09.10.2009. Оба конкурса были признаны несостоявшимися. Акты передачи технической документации на данный дом были подписаны сторонами 01.12.2009.

19.12.2009 собственниками помещений в многоквартирном доме по ул. Островского, 19, было проведено общее собрание собственников помещений в данном доме.

Согласно протоколу общего собрания собственников принято решение продолжить сотрудничество с УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» (п. 2).

Повесткой дня собрания собственников было установление размера на содержание и текущий ремонт общего имущества в указанном доме, соответственно, нельзя признать решение собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Островского, 19, имеющее юридическую силу.

Согласно ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Таким образом, Комитет при организации конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом по ул. Островского, 19, действовал в рамках полномочий, предусмотренных жилищным законодательством.

Федеральным законом от 17.07.2009 № 160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статью 14.9 внесены изменения, согласно которым совершение действий (бездействия) должностными лицами федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных лиц органов или организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 14.32 настоящего Кодекса, влечет административную ответственность в виде административного штрафа. Данная норма вступила в действия с 22.08.2009.

Должностным лицом Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска акты приема-передачи технической документации на многоквартирные дома, переданные из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в ОАО «ДК Ленинского района» согласованы 01.10.2009 и 01.12.2009.

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета ЖКХ мэрии г. Ульяновска, выразившиеся в согласовании передачи многоквартирных домов от УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в управление ОАО «ДК Ленинского района» без проведения конкурса, нарушением части 1 статьи 15 Закона "О защите конкуренции".
2. Выдать Комитету ЖКХ мэрии г. Ульяновска предписание, направленное на обеспечение конкуренции, путем:
  - обязать провести конкурсы до 01.10.2010 на право заключения договоров управления многоквартирными домами, передача которых из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в управление ОАО «ДК Ленинского района» была согласована Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска;
  - обязать инициировать собрания собственников многоквартирных домов, по которым Комитетом ЖКХ мэрии г. Ульяновска была согласована передача технической документации из управления УМУП «УК ЖКХ Ленинского района» в управление ОАО «ДК Ленинского района», с целью выбора способа управления многоквартирным домом.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, предусмотренных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии П.Г. Юдин

Члены комиссии

М.С. Степанова

А.В. Федорова

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.