

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

09.12.10

№ АМЗ-89/2010

г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 09 декабря 2010 года.  
Резолютивная часть решения была оглашена на заседании комиссии Калининградского УФАС России 06 декабря 2010 года.

Комиссия по рассмотрению дела № АМЗ-89/2010 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:	О.А. Боброва	ИО руководителя Калининградского УФАС России;
Члены комиссии:	Н.С. Егорова	главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Д.Н. Хамдамов	главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	К.Ю. Курятникова	ведущий специалист-эксперт правового отдела Калининградского УФАС России;

рассмотрев дело № АМЗ-89/2010 по признакам нарушения МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» (г. Калининград, ул. Бородинская, 14) и ООО «ЖЭУ-18» (г. Калининград, ул. Бородинская, 14) ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. Управлением ФАС по Калининградской области получено обращение Жилищной инспекции Калининградской области № Т-873 б/д (вх. № 5076 от 02.08.2010) в связи с выявленными при рассмотрении заявления Тихомина Ю.А. нарушениями жилищного законодательства со стороны МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18», выраженными в заключении договора уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами.  
В ходе рассмотрения указанной жалобы установлено, что в действиях МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18» содержатся признаки нарушения ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выраженные в осуществлении соглашения о замене стороны в договорах управления многоквартирными домами путем заключения договора от 25.01.2009, в нарушение статей 161 и 162 ЖК РФ, что могло привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами.  
Приказом от 09.09.2010 № 255 Калининградским УФАС России возбуждено дело № АМЗ-89/2010 по признакам нарушения МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18» ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Представители Жилищной инспекции Калининградской области (заявитель) по существу рассматриваемого дела заявили следующее.  
В адрес Жилищной инспекции Калининградской области поступила жалоба Т. в связи с неудовлетворительным выполнением ООО «ЖЭУ-18» своих обязательств по обслуживанию жилья. В

результате проверки в действиях управляющей компании были выявлены нарушения законодательства РФ. В результате своих действий ООО «ЖЭУ-18» получило необоснованное преимущество на рынке.

3. Представители МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» (ответчик) по существу рассматриваемого дела пояснили следующее.

В доме, где проживает Т., собрание по выбору управляющей компании проведено 29.11.2008. Указанное лицо является старшим по дому.

Соглашением о замене стороны посредством заключения договора уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами от 25.01.2009 № 1 (далее — Договор № 1) оформлена переуступка прав и обязанностей по управлению домами в связи вступлением в силу Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Согласно данному закону муниципальные предприятия не могут быть получателями финансовой помощи. Данное соглашение не влекло ограничение в праве собственников выбрать себе иную управляющую компанию. Так, более 10 домов выбрало управляющими компаниями иные хозяйствующие субъекты. Нарушение жилищного законодательства было вынужденным. Полученные в рамках указанного выше закона средства были направлены на ремонтные работы объектов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-18». С декабря 2008 года по январь 2009 года работниками МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» были расклеены объявления о смене управляющей компании.

22.10.2010 Договор № 1 расторгнут, что подтверждает Определение Арбитражного суда Калининградской области о прекращении производства по делу № А21-6693/2010.

4. Представители ООО «ЖЭУ-18» (ответчик) по существу рассматриваемого вопроса пояснили следующее.

В ноябре 2008 года жителям домов, находящихся в управлении МУП «УК «ЖКХ-Стандарт», были разосланы квитанции на оплату коммунальных услуг, на обратной стороне которых содержалась информация о смене управляющей компании в виде указания величин новых тарифов, вступавших в силу с 2009 года, а также наименования двух управляющих компаний. Дальнейшее изменение тарифов на оплату жилья принималось на собрании собственников по отдельным многоквартирным домам и согласовывалось старшими домов. Заключение Договора № 1 явилось результатом того, что администрация г. Калининград собрала все управляющие компании и обязала передать дома от муниципальных в частные управляющие компании. ООО «ЖЭУ-18» было вынуждено за МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» погашать долги перед поставщиками коммунальных ресурсов.

Ответчик указал, что на момент рассмотрения дела управляющей компанией разрабатываются новые договоры с жильцами, где будет указана детальная расшифровка тарифов на жилищные услуги.

5. В ходе рассмотрения дела комиссией установлено следующее.

5.1 В связи с тем, что ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает запрет на согласованные действия не только между доминирующими хозяйствующими субъектами, но и между всеми хозяйствующими субъектами действующими на определенном товарном рынке; таким образом существенным моментом для квалификации нарушения, в рамках рассматриваемого дела, является деятельность компаний на товарном рынке в единых продуктовых и географических границах.

По результатам обзора состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Калининград (Аналитический отчет от 30.04.2010) установлено, что в 2009 году МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» (доля — 0,9%) и ООО «ЖЭУ-18» (доля — 2,19%) являлись участниками данного рынка. При этом, продуктовыми границами являются услуги по управлению многоквартирным домом, а географическими — административные границы г. Калининград.

5.2 Частью 2 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбора одного из способов управления многоквартирным домом, а именно:

- 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.

В соответствии в ч. 3 ст. 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, которое является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 ст. 161 ЖК РФ предусмотрена обязанность органа местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проведения открытого конкурса 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 5 ст. 161 ЖК РФ обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 162 ЖК РФ 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.

25.01.2009 между МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18» заключен договор уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами № 1, согласно которому МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» должно было произвести замену стороны (управляющей компании) по имеющимся у неё договорам управления многоквартирным домом на ООО «ЖЭУ-18».

В то же время, согласно Реестру общих собраний по принятию решения собственниками по выбору в качестве управляющей компании ООО «ЖЭУ-18» на 25.01.2009, 118 домов, переданных в управление Обществу по договору, не приняли решения о выборе в качестве управляющей компании ООО «ЖЭУ-18».

Таким образом, МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» передало ООО «ЖЭУ-18» в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления 118 многоквартирными домами без соблюдения органом местного самоуправления процедуры проведения открытого конкурса. Заключение указанного договора также не было результатом решения общего собрания собственников помещений указанных многоквартирных домов.

Вследствие вышеназванных обстоятельств, ООО «ЖЭУ-18» получило преимущества перед иными хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг управления многоквартирными домами.

5.3 В ходе рассмотрения дела были выявлены признаки административного правонарушения, выраженные в установлении ООО «ЖЭУ-18» тарифов на оплату жилищных услуг без его утверждения собранием собственников жилых помещений. Так как в деле № АМЗ-89/2010 рассматриваются деяния ответчиков в рамках Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установление наличия/отсутствия в указанных действиях ООО «ЖЭУ-18» нарушения КоАП РФ должно быть осуществлено в рамках административного производства.

5.4 В соответствии с ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами или иные согласованные действия хозяйствующих субъектов, если такие соглашения или согласованные действия приводят или могут привести к ограничению конкуренции.

Действия МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18», выраженные в заключении договора уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами № 1 от 25.01.2009, в нарушение статей 161 и 162 ЖК РФ, что привели к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами, явились нарушением ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заключение между МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18» Соглашения о расторжении договора уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами № 1 от 25.01.2009 от 22.10.2010, а также, предоставление в антимонопольный орган документов, свидетельствующих, что на момент вынесения решения собственники всех многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-18», выбрали данную компанию в качестве управляющей посредством проведения процедуры общего собрания собственников многоквартирных жилых

домов, свидетельствует о добровольном устранении МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18» нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Руководствуясь статьей 23, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18», выраженные в заключении договора уступки прав и обязательств по договорам управления многоквартирными домами № 1 от 25.01.2009, в нарушение статей 161 и 162 ЖК РФ, что привело к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами, явились нарушением ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить рассмотрение дела в отношении МУП «УК «ЖКХ-Стандарт» и ООО «ЖЭУ-18», в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. В связи с прекращением рассмотрения дела предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела в правовой отдел Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, виновных в совершении нарушения антимонопольного законодательства, к административной ответственности.

Председатель комиссии,

ИО руководителя

Калининградского УФАС России

Члены комиссии:

Главный государственный инспектор

отдела антимонопольного контроля

Калининградского УФАС России

О.А. Боброва

Н.С. Егорова

Главный специалист-эксперт

отдела антимонопольного контроля

Калининградского УФАС России

Д.Н. Хамдамов

Ведущий специалист-эксперт правового отдела

Калининградского УФАС России

К.Ю. Курятникова

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.