

РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 7 декабря 2010 г.
В полном объёме решение изготовлено 21 декабря 2010 г.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...> рассмотрев дело № 04-01/28-2010 по признакам нарушения Администрацией Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области и открытым акционерным обществом «Смоленскэнергосбыт» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основанием для возбуждения и рассмотрения дела № 04-01/28-2010 является обнаружение Смоленским УФАС России признаков нарушения Администрацией и Обществом статьи 16 Закона о защите конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами в географических границах пгт. Верхнеднепровский Дорогобужского района Смоленской области (далее – пгт. Верхнеднепровский). С 01.06.2009 между собственниками помещений 139 многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский и Обществом были заключены на срок один год договоры управления многоквартирным домом на условиях, определённых конкурсной документацией по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, утверждённой Главой муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение 12.03.2009 рег.№ 1- о.к.

18.07.2009 на совещании Администрации при участии представителя Общества была достигнута договорённость: принято решение о передаче Обществу полномочий по проведению собраний с собственниками помещений в многоквартирных домах пгт. Верхнеднепровска и поручено Обществу провести такие собрания, подготовить и предоставить в Администрацию для подписания протоколы по домам, где имеются муниципальные жилые помещения в срок до 31.05.2010.

Из представленных Смоленскому УФАС России протоколов общих собраний многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский следует, что инициатором всех собраний был Глава муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение, который совместно с представителем Общества присутствовал на всех собраниях. На собраниях имелся кворум и единогласно (100% участвующих в собраниях голосов собственников) были приняты решения по всем вопросам, поставленным в повестке дня таких собраний. Данные протоколы подписаны только <...>.

Договорённость между Администрацией и Обществом (протокол от 18.07.2009) привела к тому, что в нарушение требований жилищного законодательства были составлены протоколы общих собраний, согласно которым Общество было выбрано в качестве управляющей организации, и вследствие чего Администрацией не организовывался и не проводился в отношении домов пгт. Верхнеднепровский открытый конкурс по отбору управляющей организации на новый срок, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами.

Анализ представленной в Смоленское УФАС России документации, связанной с проведением вышеуказанных общих собраний, показал, что также был нарушен порядок проведения таких собраний (статья 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: далее – ЖК РФ), решения оформлены с нарушением статей 46-48 ЖК РФ, а существенные условия договора управления многоквартирным домом, указанные в части 3 статьи 162 ЖК РФ, на вышеуказанных собраниях не рассматривались и решения по ним не принимались.

На заседании Комиссии Смоленского УФАС России представители Общества не согласились с тем, что в действиях ответчиков имеются признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции, и сообщили следующее.

В настоящее время Общество является управляющей организацией в отношении 97 многоквартирных домов, так как часть домов были признаны ветхими и снесены. Существенные условия договора управления многоквартирным домом в отношении этих домов на общих собраниях собственников не обсуждались (за исключением срока действия договора). Общество работает на тех же условиях, которые были утверждены Администрацией в конкурсной документации. В ближайшее время несколько домов, в которых собственников помещений не устраивают услуги Общества, перейдет под управление товарищества собственников жилья и непосредственное управление домом.

Выбор того или иного способа управления принадлежит собственникам помещений многоквартирных домов. Сделанный в июле 2009 года – апреле 2010 года выбор способа управления многоквартирным домом посредством Общества является волеизъявлением самих собственников, и не может расцениваться как договоренность между Администрацией и Обществом.

В связи со сложностью организации и проведения общих собраний собственников, рассматриваемые собрания проводились в форме заочного голосования. Одновременно собственникам предлагалось принять участие в софинансировании капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов согласно Федеральному закону от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Организатором общих собраний выступала Администрация, при этом представитель Общества присутствовал при проведении таких собраний, так как на момент проведения собраний Общество являлось управляющей компанией по конкурсу, и также решался вопрос об избрании Общества в качестве управляющей организации на основе выбора собственников.

Представители Общества сообщили, что Администрацией развешивались объявления о предстоящих собраниях в форме заочного голосования, потом представитель (от Общества) и Глава Администрации, вместе, собирались и производили поквартирный обход собственников многоквартирных домов, выдавали собственникам помещений бланки для голосования и сразу же после заполнения их собирали.

Общество и Администрация проводили неоднократные переговоры относительно управления жилого фонда г.г. Верхнеднепровского, где сообщалось о намерении эксплуатации многоквартирных домов на условиях, ранее утвержденных конкурсной документацией. Общество каких-либо письменных предложений собственникам помещений многоквартирных домов, в том числе и Администрации, не направляло.

Представитель Администрации сообщил, что рассматриваемые действия совершены Главой муниципального образования Верхнеднепровское городское

поселение, полномочия которого по руководству Администрацией прекратились 27.10.2010.

Общие собрания собственников помещений многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский проводились в форме заочного голосования. Собрания инициировались Администрацией. Объявления о проведении таких собраний готовились Администрацией, а развешивались на многоквартирных домах дворниками ООО «Чистый город» по просьбе Администрации. В связи с тем, что на то время в Администрации была вакансия юриста, юридическое сопровождение по проведению общих собраний и оформлению соответствующей документации оказывало Общество.

Представитель Администрации затруднился пояснить о возможности участия Главы муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение одновременно в нескольких собраниях в разных домах в одно и то же время (например, 29.07.2009 в 11:30 – дома 5, 8 и 11 по ул.Строителей). Также пояснил, что на собраниях иные формы управления многоквартирными домами, чем управление домом посредством управляющей организацией, не предлагались в связи с тем, что ещё до проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами пгт. Верхнеднепровский Администрация на общих собраниях агитировала собственников о создании товариществ собственников жилья, однако, в большей массе среди собственников помещений такая инициатива поддержки не нашла. Считает, что ответчиками не нарушена статья 16 Закона о защите конкуренции.

Заслушав пояснения ответчиков, исследовав доказательства по делу о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Смоленского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьёй 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Как следует из статьи 4 Закона о защите конкуренции под соглашением в настоящем законе понимается договоренность в письменной форме, содержащаяся в документе или нескольких документах, а также договоренность в устной форме;

В ходе рассмотрения дела было установлено, что во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила) Главой муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение было издано распоряжение от 19.03.2009 №67-Р «О создании комиссии с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» и 12.03.2009 утверждена в отношении 139 многоквартирных домов конкурсная документация по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (рег.№ 1- о.к.).

Протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом от 15.05.2009 № 1/3–о.к. Общество было допущено к участию в конкурсе и признано единственным участником конкурса (второму претенденту МУП «Жилкомунсервис» было отказано в допуске к участию в конкурсе), в связи с чем Общество должно было заключить с собственниками помещений 124 многоквартирных домов договоры управления многоквартирных домов сроком на один год.

Общество заключило такие договоры и приступило к исполнению договорных обязательств с 01.06.2009.

В соответствии с частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Согласно части 3 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. Согласно части 6 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

18.07.2009 на совещании Администрации (протокол от 18.07.2009) при участии: Главы муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение, Председателя Совета депутатов Верхнеднепровского городского поселения <...>, ведущего специалиста Администрации <...>, инспектора Администрации <...> и начальника управления многоквартирных домов посёлка Верхнеднепровский Дорогобужского производственно-сбытового участка Центрального отделения ОАО «Смоленскэнергосбыт» (далее – УК МКД Общества) <...>, было принято решение о передаче УК МКД Общества полномочий по проведению собраний с собственниками помещений в многоквартирных домах пгт. Верхнеднепровский и поручено УК МКД Общества провести такие собрания, подготовить и предоставить в Администрацию для подписания протоколы по домам, где имеются муниципальные жилые помещения в срок до 31.05.2010. Данным совещанием контроль за проведением собраний возложен на ведущего специалиста Администрации <...>, а местом хранения документации, связанной с проведением таких собраний, в нарушение части 4 статьи 46 ЖК РФ определена УК МКД Общества (Смоленская область, Дорогобужский район, пгт. Верхнеднепровский,

ул. Молодёжная, д. 20-А).

В последующем Администрацией были подготовлены однотипные объявления о предстоящем проведении общих собраний собственников в форме заочного голосования (л. 173-182 т.д. I) и переданы в ООО «Чистый город», единственным учредителем которого является <...>, для того, чтобы дворники развешивали их возле входа в подъезд многоквартирных домов.

В нарушение части 4 статьи 45 ЖК РФ сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не направлялось каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом и (или) не вручалось каждому собственнику помещения в данном доме под роспись.

Также, в нарушение части 4 и 5 статьи 45, статьи 47 ЖК РФ в сообщениях отсутствовала информация о месте или адресе, куда должны передаваться решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, а бланки для голосования заблаговременно собственникам не выдавались.

Как следовало из вышеупомянутых объявлений (на примере домов №№ 1-А, 3, 4, 4-А, 5, 6, 6-А, 7, 8 и 11 по ул. Строителей п. Верхнеднепровский) датой проведения (последним днём приёма решений) должны были быть:

- 30.08.2009 (дом 1-А по ул. Строителей);
- 30.07.2009 (дом 3 по ул. Строителей);
- 30.07.2009 (дом 4 по ул. Строителей);
- 30.08.2009 (дом 4-А по ул. Строителей);
- 30.07.2009 (дом 5 по ул. Строителей);
- 11.12.2009 (дом 6 по ул. Строителей);
- 30.08.2009 (дом 6-А по ул. Строителей);
- 11.12.2009 (дом 7 по ул. Строителей);
- 30.07.2009 (дом 8 по ул. Строителей);
- 30.07.2009 (дом 11 по ул. Строителей).

Общие собрания собственников помещений по выбору способа управления домами были организованы в форме заочного голосования и оформлены в виде протоколов ранее этих сроков:

- протокол от 28.08.2009 № 43 (дом 1-А по ул. Строителей);
- протокол от 29.07.2009 № 81 (дом 3 по ул. Строителей);
- протокол без даты № 82 (дом 4 по ул. Строителей);
- протокол от 29.08.2009 № 44 (дом 4-А по ул. Строителей);
- протокол от 29.07.2009 № 83 (дом 5 по ул. Строителей);
- протокол от 10.12.2009 № 84 (дом 6 по ул. Строителей);
- протокол от 30.08.2009 № 45 (дом 6-А по ул. Строителей);
- протокол от 09.12.2009 № 85 (дом 7 по ул. Строителей);
- протокол от 29.07.2009 № 86 (дом 8 по ул. Строителей);
- протокол от 29.07.2009 № 88 (дом 11 по ул. Строителей).

Как следует из вышеназванных протоколов, на всех собраниях присутствовал представитель Общества <...> (начальник Дорогобужского производственно-сбытового участка Центрального отделения Общества).

Данные протоколы подписаны <...> (председатель) и <...> (секретарь).

Вместе с тем, в нарушение части 2 статьи 46 ЖК РФ была изменена повестка дня общих собраний, <...>. были незаконно избраны председателем и секретарём соответственно.

Нарушение порядка проведения общих собраний не опровергалось ответчиками на заседании Комиссии Смоленского УФАС России, которые сообщили, что Глава муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение и представитель Общества фактически осуществляли поквартирный обход

собственников помещений многоквартирных домов, которыми непосредственно сразу же заполнялись бланки решений собственников и передавались <...>. Из представленных Смоленскому УФАС России письменных решений собственников помещений не следует, что они подписаны именно собственниками конкретных помещений и, следовательно, они не могли быть однозначно учтены и определены в соответствующей доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (голосе) при подведении итогов голосования и оформлении протоколов, так как в большинстве они вообще не содержат сведений о документе, подтверждающем право собственности.

Согласно статье 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Согласно части 3 статьи 47 ЖК РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

В отдельных решениях собственников имеются только реквизиты договоров, и данные о свидетельствах регистрации прав отсутствуют.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ 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.

Однако, как было установлено Комиссией Смоленского УФАС России, Администрация осознано в повестку дня включило только один способ управления домом – управление управляющей организацией, и только Обществом. Администрация письмом от 20.10.2010 №1458 на запрос Смоленского УФАС России от 24.09.2010 № 3746/04 сообщила, что предложение на управление домами от Общества поступило в Администрацию в устной форме совместно с предоставлением протоколов голосования собственников жилых помещений (протоколы переданы в Администрацию не самими собственниками, а выбранной ими управляющей организацией), что опровергает доводы ответчиков о фактическом участии (присутствии) представителей Администрации при подсчёте голосов и оформлении протоколов общих собраний.

К тому же, из анализа вышеуказанных протоколов общих собраний следует, что существенные условия договора управления многоквартирным домом, указанные в части 3 статьи 162 ЖК РФ, на вышеуказанных собраниях не рассматривались и решения по ним не принимались и, следовательно, по смыслу части 1 статьи 162 ЖК РФ принятый на собраниях способ управления многоквартирными домами не может быть реализован (не могут быть надлежаще заключены договоры управления на условиях, указанных в решении данных общих собраний).

В настоящее время 97 многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский продолжают обслуживаться Обществом на условиях конкурсной документации по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами от 12.03.2009 рег.№ 1- о.к.

Таким образом, договорённость между Администрацией и Обществом 18.07.2009

привела к тому, что в нарушение требований жилищного законодательства были составлены протоколы общих собраний многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский, согласно которым Общество было якобы выбрано в качестве управляющей организации, и вследствие чего Администрацией не организовывался и не проводился согласно части 4 статьи 162 ЖК РФ в отношении многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский, собственники помещений которых самостоятельно не выбрали способ управления домом и не реализовали такой выбор, открытый конкурс по отбору управляющей организации на новый срок (после 01.06.2010), что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами в географических границах пгт. Верхнеднепровский Дорогобужского района Смоленской области.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьёй 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области и ОАО "Смоленскэнергосбыт" нарушившими статью 16 Федерального Закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Выдать Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории пгт. Верхнеднепровский Дорогобужского района Смоленской области, а именно при инициировании Администрацией Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, по вопросам, связанным с управлением многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский:

- представлять собственникам помещений в многоквартирных домах информацию обо всех возможных способах управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- включать в повестку дня общего собрания собственников многоквартирных домов вопрос о выборе способа 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).

3. Передать материалы дела № 04-01/28-2010 в прокуратуру Дорогобужского района Смоленской области.

Подписи членов комиссии <...>.

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-01/28-2010

21 декабря 2010 г. г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьёй 50

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 21 декабря 2010 г. по делу № 04-01/28-2010 о нарушении Администрацией Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области и открытым акционерным обществом «Смоленскэнергосбыт» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение антимонопольного законодательства и совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории пгт. Верхнеднепровский Дорогобужского района Смоленской области, а именно:

при инициировании Администрацией Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, по вопросам, связанным с управлением многоквартирных домов пгт. Верхнеднепровский:

- представлять собственникам помещений в многоквартирных домах информацию обо всех возможных способах управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- включать в повестку дня общего собрания собственников многоквартирных домов вопрос о выборе способа 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).

О выполнении настоящего предписания сообщить в Смоленское УФАС России не позднее 01.03.2011, представив документальное подтверждение.

Подписи членов комиссии <...>