

## РЕШЕНИЕ №7

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 8-01/379 по признакам нарушения администрацией г. Хабаровска, ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр ст. 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации г. Хабаровска и ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр»,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, 10, на действия ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр» (далее – Управляющая организация). Поводом для обращения послужили действия Управляющей организации в части непредставления информации жителям указанного дома, подтверждающей, что данная организация управляет домом на законных основаниях.

Согласно информации, представленной Управляющей организацией (письмо от 18.12.2009 № 1213), по инициативе администрации г. Хабаровска, как одного из собственников жилых помещений, в период с 11.09.2008 по 10.11.2008 в данном многоквартирном доме в соответствии со ст. ст.44, 47, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) проведено общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания от 10.11.2008, управляющей организацией выбрано ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр».

Между собственниками помещений указанного дома и Управляющей организацией заключен договор управления многоквартирным домом от 11.11.2008 № Д-10. Согласно ч.7 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом считается заключенным с момента подписания его первым собственником. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не позднее 30 дней с момента подписания договора данным собственником. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ч.1 ст. 162 ЖК РФ). Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (п.4 ст. 162 ЖК РФ). Список собственников подписавших договор управления многоквартирным домом указан в приложении № 1 к договору управления.

Администрация г. Хабаровска, являющаяся собственником части жилых помещений, также подписала договор управления (приложение № 1). При этом Управляющей организацией представлены: договор управления с приложениями, копия реестра вручения сообщений о проведении собрания собственников и список на отправку заказной корреспонденции. Согласно пояснению,

изложенному в письме от 18.12.2009 № 1213, предоставить бланки голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Дикопольцева, 10 не представляется возможным по причине их утери при изменении местонахождения Управляющей организации. В заседании Комиссии представитель Управляющей организации полностью поддержал доводы, ранее изложенные в письме от 18.12.2009 № 1213.

Представителями администрации г. Хабаровска в заседание Комиссии представлено письменное пояснение (письмо от 26.01.2010 № 1.1.30-221) согласно которому в 2007 году собственниками жилых помещений указанного многоквартирного дома был выбран способ управления домом - управляющей организацией - МУП ГХ «СЗ по ЖКУ» (договор управления многоквартирным домом от 26.02.2007 № 2/312-У). В период с 11.10.2008 по 10.11.2008 по инициативе администрации города, как собственника части жилых помещений, проведено собрание собственников помещений многоквартирного дома по ул. Дикопольцева, 10 в форме заочного голосования. В соответствии с принятыми решениями собственников помещений с ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр» заключен договор управления от 11.11.2008 № Д-10.

В соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ любой собственник помещений мог обжаловать решение собрания собственников помещений в суде в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. В дополнение к письменному пояснению представителями администрации г. Хабаровска добавлено, что в действиях администрации г. Хабаровска отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, т.к. действия администрации г. Хабаровска, как собственника жилых помещений, в части заключения поименованного договора, не противоречат жилищному законодательству и не привели к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Представителями администрации г. Хабаровска поддержаны доводы Управляющей организации, что представить бланки голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Дикопольцева, 10 по вопросу выбора управляющей организацией ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр» не представляется возможным по причине их утери.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав доводы ответчиков, пришла к следующим выводам. Согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ 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 общего собрания (оформление волеизъявления сторон путем подписания единого для всех собственников договора не противоречит п.1, п. 4 ст. 162 ЖК РФ).

Обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в данном случае отсутствует, т.к. собственниками помещений в указанном доме уже выбран и реализован способ управления домом. Ст. 161 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в любое время могут изменить способ управления

домом или управляющую организацию путем принятия решения при проведении общего собрания.

Из представленных в заседание Комиссии документов следует, что администрация г. Хабаровска является собственником квартир №№ 8, 26, 34, 37, 42, 61, 73, 101, 142, 167, 203, 221, 224, 240, 244, 265, 267 в доме по ул. Дикопольцева, 10, в силу чего администрация г. Хабаровска наряду с иными собственниками обладает равными правами в управлении многоквартирным домом, установленными ст. ст. 161, 162 ЖК РФ, в том числе правом инициировать проведение общего собрания собственников помещений.

В данной связи Комиссия приходит к выводу, что администрация г. Хабаровска при заключении договора от 11.11.2008 № Д-10 с Управляющей организацией действовала как собственник части помещений в многоквартирном доме, а не как орган местного самоуправления, в связи с чем рассматриваемые правоотношения относятся к гражданско-правовым. Законом не установлена возможность урегулирования указанных отношений в административном порядке. Кроме того, в материалы дела представлен договор управления многоквартирным домом от 11.11.2008 № Д-10, возможность правовой оценки действительности которого у антимонопольного органа отсутствует.

Учитывая изложенное, действия администрации г. Хабаровска и ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-центр» не могут быть рассмотрены в рамках Закона о защите конкуренции. На основании изложенного, руководствуясь ч.ч. 1 – 4 ст. 41, п. 2 ч.1 ст. 48, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции

#### РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 8-01/379 прекратить в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.