ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Саратовской области

Тел.: (845-2) 27-96-42

410012, г. Саратов, ул. Вольская, 81

Факс: (845-2) 27-93-14

E-mail: to64@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е № 44-63/ов

Резолютивная часть решения оглашена 06 марта 2012 года

Решение в полном объеме изготовлено 15 марта 2012 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту - Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. <…> - заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
2. <…> - начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. <…> - специалист -эксперт, член Комиссии,

рассмотрев дело № 44-63/ов по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области (412300, Саратовская обл., г. Балашов, ул. К. Маркса, 39),

У С Т А Н О В И Л А:

На заседание Комиссии Саратовского УФАС России 06.03.2012 не явились представители: заявителей - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Балашове Саратовской области по адресам: пр. Космонавтов, д. 9, ул. Энтузиастов, д. 20 (далее - собственники жилых помещений), заинтересованного лица - ООО "Управляющая компания "Комбинат".

О времени и месте рассмотрения дела № 44-63/ов указанные лица уведомлены надлежащим образом, документы, необходимые для рассмотрения дела, представлены.

В адрес Саратовского УФАС России от заинтересованного лица ООО "Управляющая компания "Комбинат" поступило ходатайство (исх. № 133 от 06.03.2012) о рассмотрении дела № 44-63/ов в отсутствии представителя ООО "Управляющая компания "Комбинат".

Комиссия приняла решение об удовлетворении указанного ходатайства.

Руководствуясь ст. 45 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия приняла решение рассмотреть дело по существу в отсутствии собственников жилых помещений, представителя ООО "Управляющая компания "Комбинат"

28.10.2011 в адрес Саратовского УФАС России поступили коллективные заявления собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Балашове Саратовской области по адресам: пр. Космонавтов, д. 9, ул. Энтузиастов, д. 20 с жалобой на действия администрации муниципального образования город Балашов Саратовской области (далее – Администрация), нарушающие антимонопольное законодательство при проведении 13.07.2011 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Конкурс).

Как следует из письменных пояснений собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных в городе Балашов по адресам: ул. Энтузиастов, 20, пр. Космонавтов, 9 (вх. № 302 от 23.01.2012; вх. № 301 от 23.01.2012) в нарушение пункта 40 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, они не были своевременно и должным образом оповещены Администрацией о проведении Конкурса.

25.04.2011 в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Балашов, ул. Энтузиастов, 20 собственниками жилых помещений вышеуказанного дома был выбран и реализован способ управления многоквартирным домом. Помимо этого собственниками жилых помещений были заключены 358 договоров о содержании и ремонте общего имущества с управляющей организацией ООО "Балашов-Жилье".

12.04.2011 в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Балашов, пр. Космонавтов, 9, собственниками жилых помещений вышеуказанного дома был выбран и реализован способ управления многоквартирным домом. На основании указанного решения общего собрания 15.05.2011 собственниками жилых помещений заключен договор на

управление вышеуказанным многоквартирным домом с управляющей организацией ООО "Балашов-Жилье -1".

Согласно извещению от 02.06.2011, опубликованному в газете "Балашовская правда" от 02.06.2011 № 81-82 и на официальном сайте муниципального образования город Балашов, Администрация объявила о проведении Конкурса, где в лот № 5 были включены 2 дома, расположенные в г. Балашове Саратовской области по адресам: пр. Космонавтов, д. 9, ул. Энтузиастов, д. 20, в которых собственниками жилых помещений уже было принято решение о выборе управляющей компании, что подтверждается протоколами общего собрания собственников от 12.04.2011; 25.04.2011.

В соответствии с письмом Администрации (исх. № 5514 от 15.12.2011) по дому, расположенному по адресу: г. Балашов, ул. Энтузиастов, 20, в адрес администрации письменных уведомлений, писем, содержащих информацию о том, что собственниками помещений данного многоквартирного дома реализовано право выбора способа управления, не поступало.

В соответствии с письмом Администрации (исх. № 287 от 01.02.2012) протокол общего собрания собственников помещений, подтверждающий выбор собственниками указанного дома в качестве управляющей компании ООО "Балашов-Жилье -1" и договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Балашов, пр. Космонавтов, 9, были представлены в Администрацию.

Однако Администрацией вышеуказанный протокол и договор не были приняты во внимание, так как, по мнению Администрации, были неправильно оформлены.

01.08.2011, на основании проведенного Администрацией Конкурса (протокол Конкурса № 1 от 13.07.2011), Администрацией был заключен договор управления многоквартирными домами с победителем Конкурса по лоту № 5 - ООО "Управляющая компания "Комбинат".

Собственники жилых помещений договоры управления домами № 9 по пр. Космонавтов, № 20 по ул. Энтузиастов с ООО "Управляющая компания "Комбинат" не заключали. Коммунальные услуги и расходы на содержание, ремонт жилья собственники жилых помещений оплачивают по счетам-квитанциям, выставляемым ООО "Балашов - Жилье" в соответствии с договорами "О содержании и ремонте общего имущества дома", заключенными с собственниками жилых помещений дома по ул. Энтузиастов, 20, и ООО "Балашов – Жилье -1" на основании договора "На управление многоквартирным домом", заключенного с собственниками жилых помещений дома по пр. Космонавтов, 9.

Вместе с тем, ООО "Управляющая компания "Комбинат" также выставляет собственникам жилых помещений счета на оплату коммунальных услуг и расходов на содержание и ремонт жилья, что подтверждается копиями платежных документов, представленными собственниками жилых помещений (вх. № 302 от 23.01.2012; вх. № 301 от 23.01.2012).

Администрацией были представлены копии писем (вх. № 480 от 01.02.2012; вх. № 573 от 07.02.2012), направленных в адрес ООО "Управляющая компания "Комбинат", в которых Администрация просит исключить из договора управления многоквартирные дома № 9 по проспекту Космонавтов и № 20 по улице Энтузиастов в связи с тем, что собственниками помещений данных домов был реализован способ управления домом до момента проведения открытого конкурса, что подтверждается представленным в адрес Администрации протоколами общего собрания.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Согласно ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов 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.

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 (ч.3 ст. 161 ЖК РФ).

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течении 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее по тексту – Правила).

Согласно п. 3 Правил конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если:

- собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

- принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

- до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с п. 39 Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Поскольку вышеуказанными нормами установлен приоритет волеизъявления собственников многоквартирных домов, а из представленных собственниками жилых помещений в материалы дела № 44-63/ов протоколов общего собрания собственников от 12.04.2011; 25.04.2011 и договоров на управление многоквартирным домом, заключенных с управляющими организациями ООО "Балашов-Жилье" ООО "Балашов-Жилье - 1" усматривается, что способ управления многоквартирным домом жильцами выбран, Комиссия полагает, что нарушив порядок проведения Конкурса, установленный Правилами, администрация МО г. Балашов нарушила права собственников помещений многоквартирных домов.

Довод Администрации о том, что представленный собственниками жилых помещений дома, расположенного по адресу: г. Балашов, проспект Космонавтов, 9 в Администрацию протокол общего собрания собственников жилых помещений, которым была выбрана управляющая компания, не соответствует требованиям закона, не может быть принят Комиссией во внимание, поскольку данный протокол не признан в установленном порядке недействительным и на момент рассмотрения дела является действующим.

По мнению Комиссии Саратовского УФАС России, решение вопроса о правомерности и законности проведения общих собраний собственников многоквартирных домов не входит в полномочия органов местного самоуправления. Оценка законности общих собраний собственников многоквартирных домов может быть произведена лишь судом общей юрисдикции, так как затрагивает интересы физических лиц – собственников помещений в многоквартирных домах.

Следует отметить, что Администрации было известно о том, что дома расположенные в городе Балашове Саратовской области по адресам: пр. Космонавтов, д. 9, ул. Энтузиастов, д. 20 находились в управлении ООО "Балашов - Жилье" на основании распоряжения администрации Балашовского муниципального района Саратовской области от 07.03.2008 № 408-р, однако о проведении конкурса в отношении указанных домов Администрацией ООО "Балашов - Жилье" проинформировано не было.

На основании изложенного, Комиссия Саратовского УФАС России пришла к выводу, что действия администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами расположенных в городе Балашове Саратовской области по адресам: пр. Космонавтов, д. 9, ул. Энтузиастов, д. 20, не соответствуют действующему законодательству и нарушают часть 1 ст. 15 ФЗ "О защите конкуренции", так как препятствуют осуществлению деятельности ООО "Балашов-Жилье", что может привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

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 действия администрации муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области по проведению 13.07.2011 открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами в городе Балашове по адресам: пр. Космонавтов, 9, ул. Энтузиастов, 20, нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Председатель Комиссии: <…>

<…>

Члены Комиссии:

<…>

В соответствии со статьей 52 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.