

РЕШЕНИЕ

по делу № К05- 319/12

02 апреля 2013г.

г.Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Соколова И.П. -	заместитель руководителя управления, председатель Комиссии, начальник отдела пресечения
Рябух Е.Л. -	монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии
Новопашенный А.А. -	ведущий специалист отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии

рассмотрев дело №К05-319/12, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Центрального района Санкт-Петербурга статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции»), в присутствии представителей:

от Администрации Центрального района Санкт-Петербурга Давыдова Ольга Анатольевна,

от ООО «Стройлинк» - Укладов Алексей Юрьевич (по доверенности) и Васильева Ирина Сергеевна (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России из Жилищного Комитета СПб поступило заявление ООО «Стройлинк» от 01.10.2012 №14363.

Из обращения следует, что Администрацией Центрального района при

проведении конкурса и общих собраний собственников по вопросам выбора способа управления и управляющей компании совершаются действия, ограничивающие конкуренцию на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. Так, по инициативе Администрации Центрального района (далее - Администрация) было проведено общее собрание собственников помещений дома по выбору формы управления многоквартирным домом (далее собрание). Заявитель считает, что выбор способа управления указанным многоквартирным домом осуществлен на безальтернативной основе.

В ходе рассмотрения заявления было установлено, что в действиях Администрации по предоставлению одной из управляющих компаний права представлять интересы Администрации, как собственника помещений в многоквартирном доме, на собраниях, касающихся выбора способа управления этим домом и управляющей компании, присутствуют признаки нарушения статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции». В связи с этим в отношении Администрации возбуждено дело.

Вопросы, касающиеся действий Администрации при проведении конкурса, рассмотрены Управлением в рамках рассмотрения аналогичной жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, принято решение №Т05-190/12, выдано предписание.

2. Позиция Администрации по делу №К05-319/12 представлена в письмах от 07.02.2013 №01-14-783/13-0-0 и состоит в следующем.

Администрация, являясь представителем собственника Санкт-Петербурга, наравне с другими собственниками также имеет право предложить управляющую организацию для рассмотрения на собрании. Администрация определяет уполномоченное лицо на представление интересов Санкт-Петербурга при осуществлении прав собственника жилых или нежилых помещений в многоквартирных домах и выдает соответствующую доверенность. Порядок представления интересов регламентируется распоряжением Жилищного комитета СПб от 15.06.2005 №52 р. Нормы, содержащиеся в ст. 48 ЖК РФ и ст. 185ГК РФ, не содержат специальных требований к представителю собственника. Представитель согласовывает с Администрацией необходимость и сроки инициации общего собрания собственников. Полномочия по доверенности не были реализованы, поскольку до 31.06.2012 года собрания по указанным в доверенности адресам не проводились, решения о выборе способа не принимались.

Выдача Главой Администрации доверенности для организации подготовки и проведения общего собрания собственников многоквартирного дома сотрудникам управляющих компаний, не противоречит распоряжению Жилищного комитета от 15.06.2005 №52-р «Об утверждении положения о порядке представления интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах».

3. Материалы дела №К05-319/12, в т.ч. документальные доказательства, имеющиеся в материалах дела, свидетельствует о следующем.

1) Согласно пункту 8 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) отношения, касающиеся управления многоквартирными домами, регулирует жилищное законодательство РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном жилом доме обязаны выбрать один из способов управления домом. Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников и может быть изменен в любое время на основании его решения (пункт 3 статьи 161 ЖК РФ). Выбор способа управления домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 44 ЖК РФ). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием (пункт 1 статьи 46 ЖК РФ). Порядок проведения собрания (в т.ч. подготовка конкурса) регламентирован пунктом 5 статьи 45 ЖК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и статьи 18 Закона «О введении Жилищного кодекса РФ» органы местного самоуправления обязаны проводить конкурсы по выбору управляющей компании для тех домов, собственники которых не выбрали или не реализовали способ управления.

В соответствии со статьей 165 ЖК РФ органы местного самоуправления должны обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

В соответствии с Положением об Администрациях районов Санкт-Петербурга, Администрации районов Санкт-Петербурга уполномочены проводить в установленном порядке открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в СПб, собственниками помещений в которых не определен способ управления указанными домами, а также представлять интересы Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирном доме, в том числе при создании ТСЖ, а также при выборе и осуществлении иных способов управления многоквартирными домами.

В соответствии с п. 3 Положения о порядке представления интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых или нежилых помещений в многоквартирных домах, утв. распоряжением Жилищного комитета СПб №52-р от 15.06.2005, Представитель (лицо уполномоченное доверенностью представлять интересы Санкт-Петербурга при осуществлении прав собственника помещений в многоквартирных домах) «должен являться государственным служащим Санкт-Петербурга либо работать в государственном учреждении или на государственном предприятии, обладать необходимыми знаниями нормативных актов РФ и СПб, иных технических требований и норм по вопросам управления многоквартирными домами».

В соответствии с п. 5 Положения представитель Санкт-Петербурга в обязательном порядке предварительно согласовывает с Администрацией необходимость и

сроки инициации общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также порядок голосования по следующим вопросам при включении их в повестку дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с п. 7 Положения при рассмотрении общим собранием вопросов, по которым порядок голосования Представителя не согласован с Администрацией, Представитель воздерживается от голосования.

2) На территории Санкт-Петербурга услуги по управлению многоквартирными домами оказывают организации, образованные с участием Санкт-Петербурга (доля участия составляет от 20% до 100%), Жилкомсервисы. На территории каждого административного района деятельность осуществляют от 2 до 5 Жилкомсервисов. В частности, на территории Центрального района работает ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района».

Кроме упомянутых организаций на рынке услуг по управлению многоквартирными домами работают частные управляющие компании. На территории Центрального района работает управляющая компания ООО «Стройлинк». Согласно представленной ООО «Стройлинк» информации, количество обслуживаемых ООО «Стройлинк» многоквартирных домов на территории Санкт-Петербурга составляло в 2012 году составляло 18.

По данным ежегодного мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами с географическими границами, совпадающими с административными границами Санкт-Петербурга, доли Жилкомсервисов к общему количеству обслуживаемого жилого фонда города в 2012 году в среднем составляли от 2 до 6 %. Доли других управляющих компаний, как правило, в 2012 году не превышали и 2%.

Рынок услуг по управлению многоквартирными жилыми домами Санкт-Петербурга является конкурентным.

3) В соответствии с Жилищным кодексом РФ и распоряжением Жилищного комитета СПб от 15.06.2005 №52-р Администрацией издано Распоряжение №390-р от 14.04.2010, в котором определено следующее:

- Представитель в обязательном порядке предварительно согласовывает с заместителем главы администрации района, курирующим данный вопрос, необходимость и сроки инициации общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также порядок голосования по вопросам при включении их в повестку дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Однако, данный документ не содержит порядок получения Представителем согласования Администрации по вопросам, указанным в п. 5.1-5.16 Распоряжения Жилищного Комитета №52-р.

4) Материалы настоящего дела свидетельствуют о том, что Администрацией выданы доверенности на представление интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на общих собраниях, на которых решался вопрос о выборе способа управления и управляющей компании,

- представитель СПб ГКУ ЖА - доверенность от 25.07.2012 №01-17-391/12,

- представитель ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района» - доверенность от 20.02.2012 №01-17-111/12,

Упомянутые выше доверенности предоставляли сотрудникам указанных организаций в целях представления интересов Санкт-Петербурга, как собственника помещений в многоквартирном доме, право «выступать в качестве представителя Администрации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при работе с объединением собственников помещений в многоквартирных домах».

Таким образом, полномочия Администрации по представлению интересов Санкт-Петербурга на собраниях собственников, на которых решался вопрос о выборе способа управления и о выборе самой управляющей компании, передавались сотруднику управляющей компании - ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района».

Управляющая компания через доверенность, выданную Администрацией, получила от органов исполнительной власти Санкт-Петербурга полномочия осуществлять имущественные права от имени субъекта Российской Федерации – Санкт-Петербурга, которые могут использоваться в коммерческих интересах хозяйствующего субъекта - ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района».

Материалы настоящего дела содержат информацию о том, что в районе проводились общие собрания собственников помещений, в т.ч. по инициативе Администрации. В частности, представлены документы, свидетельствующие о проведении собрания в августе 2012 года в многоквартирном доме по адресу Лиговский 44. Управляющей компанией выбрано ООО «Жилкомсервис №3 Центрального района».

Согласно протоколу общего собрания собственников в апреле 2012 года проведено общее собрание в многоквартирном доме, расположенном по адресу Невский пр.13/9. Интересы Санкт-Петербурга представляла сотрудница ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района» по доверенности от 20.02.2012 №01-17-111/12. При этом, управляющей компанией выбрано ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района».

5) Кроме того, комиссией приняты во внимания следующие обстоятельства:

В материалы дела представлены справки об инициации общего собрания собственником помещений МКД и согласования решения администрации Центрального района на общем собрании собственников помещений МКД. Согласно справки о согласовании вопросов управления МКД, поставленных на голосование на общем собрании в многоквартирном доме, расположенном по

адресу Невский пр.13/9, подписанной Главой Администрации Невского района Щербаковой М.Д., Администрация отдала свой голос за ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района».

При этом все представленные справки имеют одинаковую форму. В справках содержатся таблицы с графами, в которых уже указаны наименования управляющих компаний, например по Невскому пр.13/9– ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района». На справках отсутствует дата, не указана информация о том, кто ее подготовил. В графе «за» стоят отметки, свидетельствующие о том, какой выбор сделан Администрацией. Подписана справка главой администрации. При этом, представитель Администрации не смог пояснить Комиссии, какой информацией обладает Глава Администрации до принятия решения о выборе управляющей компании. По поводу наличия порядка подготовки такой справки представитель Администрации пояснил, что такой порядок отсутствует.

Таким образом, Администрация Невского района, не разработала порядок получения согласия Администрации Центрального района Санкт-Петербурга по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и осуществила передачу сотруднику управляющей компании полномочий по представлению интересов Санкт-Петербурга при инициировании, организации и проведении общих собраний собственников помещений, основной целью которых являлся выбор управляющей организации.

В указанных действиях Администрации усматривается нарушение части 1 статьи 15 Федерального Закона №135-ФЗ "О защите конкуренции".

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

1. Признать наличие нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в бездействии и действиях Администрации Центрального района, выразившихся в отсутствии порядка получения согласия Администрации Центрального района Санкт-Петербурга по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и выдаче доверенности на представление интересов Администрации Центрального района Санкт-Петербурга сотрудникам коммерческой организации, являющейся участником рынка по управлению многоквартирными домами.

2. Выдать Администрации предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и недопущении действий, которые могут привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, для чего разработать порядок получения согласия Администрации

Центрального района Санкт-Петербурга по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и прекратить практику выдачи доверенности на представление интересов Администрации Центрального района Санкт-Петербурга сотрудникам коммерческих организаций, являющихся участниками рынка по управлению многоквартирными домами.

Председатель Комиссии

И.П.Соколова

Члены Комиссии

Е.Л.Рябух

А.А.Новопашенный

Решение может быть обжаловано в течение 3 месяцев со дня его принятия.

- [predpisanie_adm_centralnogo_rayona_stroylink.doc](#)