

РЕШЕНИЕ

по делу № 85-07/14 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «20» мая 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «03» июня 2015 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель «< заместитель руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: >» - России;

Члены «< специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов
Комиссии: >» - власти Челябинского УФАС России;

«< ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов
>» - и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 85-07/14, возбужденное по признакам нарушения Администрацией города Магнитогорска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило обращение физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации города Магнитогорска (далее – Администрация), выразившиеся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ООО «Магнит-Сервис» по управлению многоквартирными домами, расположенными в г. Магнитогорске по ул. Жукова, дома № 2, 2/2, 4.

Определением об отложении рассмотрения дела № 85-07/14 о нарушении антимонопольного законодательства от 18.02.2015 к участию в рассмотрении дела в качестве лиц, располагающих сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, привлечены ООО «Магнит-Сервис», МП «Единый расчетно-кассовый центр».

ООО «Магнит-Сервис» (далее – Общество) представлены письменные пояснения (вх. № 7511 от 20.05.2014) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Собственниками многоквартирных домов по адресам: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2,2/2, 4 (далее – Многоквартирные дома) в соответствии с протоколами от 30.12.2013, 28.01.2014, 19.02.2014 общих собраний приняты решения о выборе способа управления управляющей организацией ООО «Магнит-Сервис».

После проведения общих собраний, обществом в Администрацию 28.01.2014 направлено уведомление об изменении способа управления многоквартирным домом по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2. К управлению многоквартирным домом по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2 общество должно было приступить с 01.02.2014, вместе с тем в феврале МП «ЕРКЦ» выпустила квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг ООО УК «ЖРЭУ», 70 % собственников помещений в указанном многоквартирном доме не приняли их к оплате.

Кроме того, в апреле 2014 года Администрация обращается в Орджоникидзевский районный суд с заявлением об оспаривании протокола от 28.01.2014 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2.

На неоднократные обращения собственников помещений в Многоквартирных домах в адрес Администрации о проведении проверок деятельности ООО УК «ЖРЭУ-2» органом местного самоуправления принимались решения либо об отказе в проведении проверок ввиду отсутствия правовых оснований, либо об отсутствии по результатам проведения проверок нарушений, в том числе при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, оформленного протоколом 25.08.2014.

Таким образом, Администрацией по результатам проведения проверок на предмет законности изменения способа управления многоквартирными домами в отношении ООО «Магнит-Сервис» принимается решение о признании нарушения порядка проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов и об обжаловании их результатов в судебном порядке, а в отношении ООО УК «ЖРЭУ-2» - признаются несущественными и не влияющими на результаты решений собственников помещений. При этом Администрацией принимаются меры по выпуску квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг ООО УК «ЖРЭУ-2».

Вышеуказанное свидетельствует о создании необоснованных препятствовании осуществлению деятельности ООО «Магнит-Сервис» по управлению многоквартирными домами № 2, №2/2, 4, расположенными в г. Магнитогорске по ул. Жукова.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. № 17202 от 07.11.2014, 19321 от 15.12.2015, 3909 от 17.03.2015, 7157 от 13.05.2015) и на заседаниях Комиссии указано следующее.

Администрация не являлась инициатором проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Магнитогорск, ул. Жукова, дома № 2, 2/2, 4.

Собственниками помещений в Многоквартирных домах самостоятельно выбран способ управления, что подтверждается протоколами общих собраний.

Собственники помещений в Многоквартирных домах в адрес Администрации после выбора способа управления управляющей организацией ООО «Магнит-Сервис» о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами не обращались.

В адрес Администрации обращений ООО «Магнит-Сервис», собственников помещений многоквартирных домов по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2, 4 по вопросу выпуска (начисления) квитанций счет-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг не поступало.

Акты по вопросу управления указанными многоквартирными домами за 2013-2014 годы, в том числе оплаты за услуги ЖКХ, начислении соответствующей платы МП «ЕРКЦ», Администрацией не принимались.

В соответствии с представленными МП «ЕРКЦ» сведениями перечисление ежемесячных поступлений денежных средств от жителей Многоквартирных домов по оплате жилищно-коммунальных услуг в адрес управляющей организации ООО «Магнит-Сервис» осуществляется с марта 2014 по настоящее время. Вышеуказанное также подтверждается:

- письмом МП трест «Водоканал» (исх. № ВК-813/юр от 17.02.2015), согласно которому муниципальное предприятие располагает сведениями об управлении с марта 2014 года многоквартирными домами по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2, 4 ООО «Магнит-Сервис»;

- письмом МР «ЕРКЦ» (исх. № 01-12/1030 от 17.02.2015), согласно которому с 28.02.2014 по настоящее время муниципальное предприятие предоставляет ООО «Магнит-Сервис» услуги в рамках договора «Об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц и иных действие» и договора возмездного оказания услуг (расчет компенсации на оплату ЖКУ» для собственников помещений МКД расположенных по адресу: ул. Жукова, 2, 2/2, 4;

- письмом МУП «Спецавтохозяйство» (исх. № 01-16/079 от 17.02.2015), согласно с 14.03.2014 многоквартирные дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2,2/2,4 включены в договор от 14.03.2014 № 026, заключенный муниципальным предприятием с ООО «Магнит-Сервис»;

- письмом ООО «Лифт» г. Магнитогорска (исх. № 01-20/86 от 17.02.2015), согласно которому с 14.03.2014 обществом заключен договор на обслуживание многоквартирных домов по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2,4 с ООО «Магнит-Сервис».

Согласно статье 20 ЖК РФ органы местного самоуправления вправе на территории муниципального образования организовывать и проводить проверки по соблюдению юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда.

Муниципальный жилищный контроль на территории города Магнитогорска регламентирован Административным регламентом проведения проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории города Магнитогорска, утвержден Постановлением Администрации города

Магнитогорска № 6996-П от 28.05.2013.

Предметом муниципального жилищного контроля является проверка соблюдения гражданами, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Челябинской области в области жилищных отношений, муниципальными правовыми актами города Магнитогорска.

За 2014 год органом муниципального жилищного контроля проведено 9 плановых выездных проверок и 35 внеплановых документальных проверок, в том числе 2 внеплановые документальные проверки в отношении ООО «Магнит-Сервис» и 3 внеплановые документальные проверки в отношении ООО УК «ЖРЭУ-2».

По обращению «< >» от 26.03.2014, от 27.03.2014 № 846-39, от 31.03.2014 № 01-25/0434 внеплановые проверки в отношении ООО УК «ЖРЭУ-2» не проводились ввиду отсутствия оснований, поскольку на момент поступления указанных обращения ООО УК «ЖРЭУ-2» управление Многоквартирными домами не осуществлялось, о чем заявитель уведомлен в письменной форме.

С марта 2014 по настоящее время управление Многоквартирными домами осуществляется ООО «Магнит-Сервис».

По мнению Администрации, в рассматриваемых Комиссией действиях Администрации нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

МП «ЕРКЦ» представлены следующие письменные пояснения (вх. № 3910 от 17.03.2015).

В адрес предприятия в 2013-2014 г. правовых актов, писем Администрации города Магнитогорска, ее структурных подразделения, в том числе Управления ЖКХ, о передаче полномочий по управлению многоквартирными домами по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2, 4, а также о необходимости выставления (начисления) счет-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг помещений в отношении указанных многоквартирных домов какому-либо юридическому лицу, не поступало.

Согласно протоколам собственниками помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2, 4 проведены общие собрания и выбрана в качестве управляющей организации ООО «Магнит-Сервис».

Для реализации перехода Многоквартирных домов в управление ООО «Магнит-Сервис» муниципальным предприятием направлено в адрес ООО УК «ЖРЭУ-2» соглашение к договору № 18-А/2014 от 15.01.2014 об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц и иных действий в части исключения Многоквартирных домов, в также в адрес ООО «Магнит-Сервис» запрос о представлении документов, подтверждающих оказание услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе договоры управления, уведомления о расторжении договора управления с прежней управляющей организацией, договоры на передачу ресурса с ресурсоснабжающими организациями многоквартирного дома, протоколы общих собраний собственников помещений.

Указанные документы ООО «Магнит-Сервис» представлены в адрес МП «ЕРКЦ» 31 января 2014 года. На момент представления указанных документов МП «ЕРКЦ» было

завершено формирование квитанции за февраль 2014 года, в которых в качестве управляющей организации была указана ООО УК «ЖРЭУ-2».

Выбор собственников помещений, изложенный в протоколах общих собраний собственников жилья, определялся юридически значимым с 01.03.2014, в связи с чем 01.03.2014 были подписаны соглашение с ООО УК «ЖРЭУ-2» об исключении Многоквартирных домов из договора от 15.01.2014 № 18А/2014 и соглашение с ООО «Магнит-Сервис» о включении Многоквартирных домов в договор от 28.08.2013 № 117-А/2013.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с Протоколом от 30.12.2013 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 4 приняты решения о расторжении с 01.02.2014 с ООО УК «ЖРЭУ-2» договора обслуживания и выборе способа управления посредством управляющей организации ООО «Магнит-Сервис».

В соответствии с Протоколом от 28.01.2014 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2 приняты решения о расторжении с 01.02.2014 с ООО УК «ЖРЭУ-2» договора обслуживания и выборе способа управления посредством управляющей организации ООО «Магнит-Сервис».

В соответствии с Протоколом от 19.02.2014 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2/2 приняты решения о расторжении с 01.03.2014 с ООО УК «ЖРЭУ-2» договора обслуживания и выборе способа управления посредством управляющей организации ООО «Магнит-Сервис».

В материалы дела представлены копии заключенных Обществом с собственниками помещений договоры управления Многоквартирными домами, в которых отсутствуют сведения о датах их заключения.

Обществом направлены обращения в адрес МП трест «Водоканал» (вх. № б/н от 28.01.2014) о включении в договор № 778 от 01.09.2013 с 01.02.2014 многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, МП трест «Теплофикация» (вх. № б/н от 29.01.2014) о включении в договор № 778 от 01.09.2013 с 01.02.2014 многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2.

31.01.2014 ООО «Магнит-Сервис» обратилось в адрес МП «ЕРКЦ» (вх. № 01-10/0481 от 31.01.2014) о выставлении с 01.02.2014 счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг, предоставленных собственникам помещений многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, управляющей компании ООО «Магнит-Сервис», с приложением копии уведомления ООО УК «ЖРЭУ-2» о расторжении договора обслуживания с ООО УК «ЖРЭУ-2» с 01.02.2014, письма ООО «Магнит-Сервис» в МП трест «Теплофикация» (исх. № 69 от 28.01.2014), копий 79 заключенных договоров управления.

В материалы дела МП «ЕРКЦ» представлены соглашения от 28.02.2014, согласно которым в договор № 117-А/2013 от 28.08.2013 об осуществлении деятельности по

приему платежей физических лиц и иных действий включены многоквартирные дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2, 4 с 01.03.2014.

Согласно договору № 117-А/2013 от 28.08.2013 об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц и иных действий, заключенному МП «ЕРКЦ» с ООО «Магнит-Сервис», муниципальное предприятие от имени, по поручению и за счёт Общества, совершает юридические и иные действия, направленные на изменение, прекращение обязательств нанимателя и собственников жилых помещений, проживающих в жилищном фонде, находящемся в управлении Общества, по оплате услуг (пункт 1.1), все изменения и дополнения договора осуществляются по соглашению сторон, с обязательным письменным уведомлением от заинтересованной стороны в срок не позднее 10 рабочих дней до планируемой даты внесения изменений (дополнений) (пункт 6.2).

Пунктом 2.1.3 Договора № 117-А/2013 от 28.08.2013 установлено, что предоставление поставщику (ООО «Магнит-Сервис») счет-квитанций за текущий месяц производится не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца.

Таким образом, у МП «ЕРКЦ» отсутствовали правовые основания выставления с 01 февраля 2014 года счет-квитанций по договору № 117-А/2013 от 28.08.2013 в отношении многоквартирных домов по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 4, 2.

Кроме того, в договоры на передачу ресурса с ресурсоснабжающими организациями Многоквартирные дома включены дополнительными соглашениями, заключенными Обществом в марте 2014 года, что подтверждается, в том числе:

- сопроводительным письмом МП трест «Теплофикация» (исх. № 0021/53778-ОС от 13.03.2015) о направлении в адрес ООО «Магнит-Сервис» дополнительных соглашений от 13.03.2015 к договору на отпуск горячей воды № 04373 от 01.09.2019, договору теплоснабжения для предоставления коммунальных услуг потребителям № 4373 от 01.09.2013, согласно которым в указанные договоры включены многоквартирные дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 4 с 01.02.2014, многоквартирный дом по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2/2 с 01.03.2014;

- дополнительным соглашением от 14.03.2014 о включении Многоквартирных домов в договор № 026 от 01.09.2013 об оказании услуг по вывозу (транспортировке) и размещению твердых бытовых и крупногабаритных отходов, заключенный МУП «Спецавтохозяйство» с ООО «Магнит-Сервис»;

- дополнительным соглашением от 10.02.2014 о включении многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, 2 (вступает в действие с 01.03.2014), дополнительным соглашением от 11.03.2014 о включении многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, 4 (вступает в действие с 01.03.2014), дополнительным соглашением от 18.03.2014 о включении многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, 2/2 (вступает в действие с 01.03.2014) к договору № 778 от 01.09.2013 на отпуск холодной воды и прием сточных вод в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Документов, подтверждающих направление Администрацией писем (указаний) МП «ЕРКЦ» и ресурсоснабжающим организациям о незаключении с ООО «Магнит-

Сервис» договоров на начисление, сбор платежей и выпуск (печать) счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг, оказание услуг ресурсоснабжающими организациями и создании иных препятствий обществу при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирными домами, Обществом не представлено, антимонопольным органом не получено.

2. Согласно пункту 1.1. статьи 20 ЖК РФ под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Пунктом 4 статьи 20 ЖК РФ определено, что предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

Основанием для проведения внеплановой проверки является, в том числе поступление в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращения и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Пунктом 6 статьи 20 ЖК РФ также предусмотрено право органа муниципального жилищного контроля обратиться в суд с заявлениями, в том числе о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В материалы дела Администрацией представлены правовые акты о принятии

решения о проведении внеплановых документальных проверок на основании заявлений собственников помещений в многоквартирных домах в отношении как ООО «Магнит-Сервис», так и ООО УК «ЖРЭУ-2», а также Акты проверок № 2 от 07.03.2014, № 3 от 03.04.2014 в отношении ООО «Магнит-Сервис», Акты проверок № 22 от 22.07.2014, № 33 от 02.10.2014, № 34 от 03.10.2014 в отношении ООО УК «ЖРЭУ-2».

В материалы дела представлены обращения собственников помещений в многоквартирных домах (вх. № 01-25/0273 от 27.02.2014, 01-25/0275 от 27.02.2014, 0125/0415 от 26.03.2015) о проведении проверки деятельности ООО УК «ЖРЭУ-2», на которые Администрацией направлены письменные ответы в адрес заявителя (исх. № 555-39 от 19.03.2014, 01-24/0763 от 20.03.2014, 847-39 от 14.04.2014) об отсутствии правовых оснований проведения Администрацией проверки деятельности ООО УК «ЖРЭУ-2» в рамках муниципального жилищного контроля, поскольку на момент обращения ООО УК «ЖРЭУ-2» не являлось управляющей организацией Многоквартирных домов.

Из представленных Администрацией документов следует, что в собственности муниципального образования находятся жилые помещения в многоквартирных домах по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, 2/2.

В соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Действующим законодательством предусмотрен судебный порядок обжалования решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, что не исключает, в том числе возможность Администрации обжалования решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, как собственника помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд, с учетом всех обстоятельств дела, вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Оценка выбора способа управления, оформленного Протоколом от 25.08.2014 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Магнитогорск, ул. Жукова, 2, дана в решении Орджоникидзевского районного суда г. Магнитогорска от 22.10.2014 по делу №2-3926/14.

На основании вышеизложенного не может быть принят во внимание довод Общества о создании препятствий осуществлению деятельности ООО «Магнит-

Сервис» по управлению многоквартирными домами посредством проведения в отношении него проверок на предмет законности изменения способа управления многоквартирными домами, принятии решений о признании нарушения порядка проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов и об обжаловании их результатов в судебном порядке.

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков. В связи с отсутствием установленных антимонопольным органом в рассматриваемых действиях Администрации действий по созданию необоснованного препятствования осуществлению деятельности ООО «Магнит-Сервис», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 85-07/14, возбужденного по признакам нарушения Администрацией города Магнитогорска Челябинской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.