

ул. Наб. 6 Армии, д. 9
г. Вологда, 160000

Департамент градостроительства
и инфраструктуры администрации
города Вологды

Исх. № _____

_____ 2015

ул. М.Ульяновой, д.6а,
г. Вологда, 160000

ООО УК «ВИСиС»
ул. Чернышевского, д. 27,
г. Вологда, 160019

ООО «Вселенная»
ул. Комсомольская, д. 7А,
г. Вологда, 160035

РЕШЕНИЕ № 39-15/15

г. Вологда

Резолютивная часть решения оглашена 21 декабря 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 23 декабря 2015 г.

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

рассмотрев дело №39-15/15 по признакам нарушения Департаментом градостроительства и инфраструктуры администрации города Вологды (далее – Департамент), расположенным по адресу: 160000, г. Вологда, ул. М.Ульяновой, д.6А, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

гражданин от лица собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Заявитель), расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Набережная 6 Армии, д. 9, обратился в прокуратуру г. Вологды с жалобой о нарушении антимонопольного законодательства со стороны Департамента как отраслевого органа администрации города Вологды, уполномоченного в сфере градостроительства и городского хозяйства. Указал, что собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) было проведено общее собрание по выбору способа управления домом и выбрана управляющая организация – ООО «Управляющая компания «Вологодские инженерные системы и сети». Решение собственников реализовано. В настоящее время заключено более 50% договоров управления. Вместе с тем, Департаментом был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Вологда, ул. Набережная 6 Армии, д. 9, по результатам конкурса отобрана управляющая организация – ООО «Вселенная». Данная организация выставляет счета на оплату жилищно-коммунальных услуг, договоров управления с ООО «Вселенная» собственниками помещений в МКД не заключалось.

Заявитель считает, что Департаментом нарушается действующее законодательство.

Департамент пояснил, что открытый конкурс был проведен в соответствии с требованиями жилищного законодательства. По результатам конкурса для управления многоквартирным домом по адресу: г. Вологда, ул. Набережная 6 Армии, д. 9 выбрана управляющая организация – ООО «Вселенная». Между данной организацией и Департаментом 16.03.2015 заключен договор управления МКД. Договор не расторгнут.

Исследовав письменные доказательства по делу, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия антимонопольного органа приходит к следующему.

Достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

В соответствии с частью 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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 4 пункта 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.

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

Пунктом 3 Правил предусмотрено, что открытый конкурс проводится, в т.ч. если:

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ; собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ; 3) 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; 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 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.

Реализация решения о выборе способа управления многоквартирным домом подразумевает заключение договоров управления многоквартирным домом.

Верховный Суд Российской Федерации в решении от 10.08.2009 года №ГКПИ09-830 отмечает, что из части 4 статьи 161 ЖК РФ следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Указанным выше Решением Верховный Суд Российской Федерации абзац 1 пункта 39 Правил признал недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, приведенные нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственника при решении вопроса о выборе способа управления. Обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации возникает в случае, когда собственники не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления многоквартирным домом.

Собственниками помещений в МКД была представлена копия протокола общего собрания собственников помещений по выбору способа управления многоквартирным домом, проведенного в форме заочного голосования (далее – Протокол), согласно которому собрание проведено 24.02.2015 года, то есть до проведения конкурса. В Протоколе содержатся сведения, в т.ч. о выборе способа управления – управление управляющей организацией (ООО УК «ВИСиС»). Данный протокол был направлен в адрес Департамента 24.02.2015 года и получен за два дня до проведения конкурса.

Т.о. собственники помещений в спорном многоквартирном доме не только выбрали способ управления многоквартирным домом, но и реализовали принятое решение путем заключения договоров управления домом.

Действия властного органа признаются нарушающими соответствующий запрет и в том случае, когда созданы условия, возможность для наступления последствий, негативных для той или иной конкурентной среды (решение и предписание УФАС по делу №11-15/15 от 08.05.2015).

Действия Департамента по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации при условии выбора таковой жильцами многоквартирного дома могло привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, к прекращению деятельности ООО УК «ВИСиС» по обслуживанию данного дома, непринятию мер по расторжению договора управления МКД с ООО «Вселенная» (бездействие), в т.ч. при наличии жалоб собственников помещений МКД № 9 по Набережной 6 Армии, свидетельствуют о нарушении части 1 статьи 15 Закона №135-ФЗ.

От Департамента поступила информация об аннулировании результатов открытого конкурса № 248 по отбору управляющей организации. Кроме этого, постановлением 14 Арбитражного апелляционного суда по делу № А13-7570/2015 от 14.12.2015 решение Арбитражного суда (Департаменту отказано в удовлетворении заявленных требований) оставлено без изменения, вступило в законную силу 14.12.2015.

С учетом вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

Дело в отношении департамента градостроительства и инфраструктуры администрации города Вологды производством прекратить в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Председатель комиссии

подпись

С.В. Осипов

Члены комиссии:

подпись

Т.Б. Тихомирова

отсутствует

Д.С. Анпилов

подпись

С.Л. Анфимова