

РЕШЕНИЕ

по делу № 70-04-А\12

г. Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 26 апреля 2012 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 14 мая 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) рассмотрев дело № 70-04-А\12 по признакам нарушения Местной администрацией МО Низинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. Основанием для возбуждения дела послужило поступившее в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС, Управление) заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭС ТСВ» (далее – Общество, Заявитель, УК РЭС ТСВ) на действия Местной администрации МО «Низинское сельское поселение» МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области (далее – Администрация), препятствующей Обществу в осуществлении деятельности по управлению 11 многоквартирными домами, расположенными по адресу: дом №№ 2,3,4,5,6,7 по Санинскому шоссе п. Жилгородок и дом №№ 1,7,8,9,12 по ул. Центральная, д. Низино, Ломоносовского района Ленинградской области.

Согласно письмам Администрации от 25.11.2011 № 1146/1, от 10.01.2012 № 2, направленным в адрес Заявителя, в связи с прошедшими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах №№ 2,3,4,5,6,7 по Санинскому шоссе и №№ 1,7,8,9,12 по ул. Центральная, д. Низино, Ломоносовского района Ленинградской области, право на обслуживание указанных многоквартирных домов перешло к МУП «Низино», в связи с чем, Обществу предлагается прекратить управление этими домами, передав всю техническую документацию по указанным домам и иные документы, связанные с их управлением, новой управляющей компании - МУП «Низино».

2. В ходе рассмотрения дела лицами, участвующими в деле, представлены следующие пояснения.

Заявитель пояснил, что с 01.07.2008 управление многоквартирными домами №№ 2,3,4,5,6,7 по Санинскому шоссе осуществлялось Обществом на основании договора управления многоквартирным домом от 01.07.2008, с 01.07.2009 многоквартирными домами №№ 1,7,8,9,12 по ул. Центральная, д. Низино, Ломоносовского района Ленинградской области на основании дополнительного соглашения к вышеуказанному договору от 01.07.2009.

В период с мая по октябрь 2011 года собственниками рассматриваемых многоквартирных домов были приняты решения о расторжении договора с Обществом и выборе управляющей организации – МУП «Низино», утвержден проекта договора управления с МУП «Низино». Указанное решение было принято на внеочередных собраниях в форме заочного голосования.

Согласно протоколам внеочередных общих собраний (были приложены к письму), состоявшихся в форме заочного голосования собственников помещений, собрания проводились по инициативе одного из собственников – Администрации.

Ответчиком по делу и заинтересованным лицом в качестве основания передачи в управление МУП «Низино» рассматриваемых домов с 30.12.2011, были представлены договор «управления многоквартирным домом» от 01.02.2011 между Администрацией и МУП «Низино», дополнительное соглашение к данному договору от 26.12.2011 и протоколы собраний собственников помещений в многоквартирных домах с приложением бюллетеней голосования и рассмотренного на собраниях проекта договора на управление многоквартирным домом с МУП «Низино».

В качестве обоснования инициирования смены управляющей компании, Администрация в отзыве указала на недобросовестное исполнение Обществом своих обязательств по управлению многоквартирными домами, в частности на отсутствие в 2011 году у Общества договора теплоснабжения с теплоснабжающей организацией и наличие обращений жителей по вопросу отсутствия горячей воды в этот период, вследствие чего, как представитель собственника, а так же в порядке ч.1.1 ст. 165 ЖК РФ Администрация приняла решение о необходимости созыва собраний собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о расторжении действующего договора на управление многоквартирными домами с Обществом и о выборе новой управляющей компании.

Так же, в ходе рассмотрения дела, представителем МУП «Низино» в качестве основания права управления и начала деятельности по управлению рассматриваемыми домами был указан заключенный между Администрацией и МУП «Низино» договор на управление многоквартирными домами от 01.02.2011(с доп. соглашением от 26.12.2011) и протоколы общих собраний собственников.

Иных договоров управления, в т.ч. заключенных с собственниками жилых помещений – гражданами, МУП «Низино» не представило.

3. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, а так же исследовав доказательства, представленные сторонами по делу, Комиссия установила следующее:

В соответствии с ч. 2 ст. 162 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – Кодекс) **согласно договора управления многоквартирным домом** одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч. 1.1 ст. 165 Кодекса в целях создания условий для управления многоквартирными домами орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме о невыполнении управляющей организацией вышеуказанных обязательств, организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно ч.8 ст.162 Кодекса, изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#).

Согласно ч. 8.2 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В остальных случаях действует правило ч.6 ст.162 ЖК РФ: «При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором».

Поскольку возможность созыва органом местного самоуправления собрания собственников помещений многоквартирного дома для решения вопроса о расторжении договора с действующей управляющей компанией содержит наличие определенного основания для этого, рассмотрение Комиссией обстоятельств, свидетельствующих о наличии или об отсутствии данного основания, является существенным для принятия решения по делу.

Согласно материалам дела, а так же пояснениям ответчика по делу, основанием признания недобросовестного исполнения Обществом своих обязательств по управлению рассматриваемыми домами, в частности сбоев поставки тепла и горячей воды, явились: письмо Общества от 24.01.2011г. № 23 о расторжении с 01.01.2011г. договора теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, направленное в адрес Администрации, а так же обращения жителей по вопросу отсутствия тепла и горячей воды.

Из содержания указанных писем, а так же из переписки, представленной сторонами по рассматриваемому вопросу, усматривается намерение Общества с 21.01.2011 расторгнуть договор теплоснабжения с поставщиком тепловой энергии на территории п. Жилгородок, Санинское шоссе (ООО «Энергосервис») в связи с наличием взаимных претензий по исполнению данного договора. Вместе с тем, из переписки ООО «Энергосервис» со сторонами следует, что, несмотря на наличие неурегулированного спора сторон, поставка тепла поставщиком не прерывалась.

В качестве доказательства невыполнения УК РЭС ТСВ своих обязательств и основания для инициирования собраний собственников по смене управляющей компании Администрацией представлены обращения жильцов: кв. 24, д.5 и кв. 37, 47 д.4 по Санинскому шоссе от 07.10.2011, 26.07.2011 и 13.05.2011. В то же время общие собрания в этих домах проведены: дом №5 в мае 2011, а дом №4 – апрель 2011г. Следовательно, на день проведения собраний обращений жильцов в Администрацию по поводу невыполнения УК РЭС ТСВ своих обязательств не было, а значит, не имелось и оснований для инициирования общих собраний собственников этих домов.

Кроме того Комиссией установлено, что каких либо признаков невыполнения обязательств УК РЭС ТСВ в отношении домов №№1,7,8,9,12 по улице Центральной не было вообще, в то время как собрания с аналогичными

повестками в этих домах Администрацией были инициированы и проведены.

Таким образом, представленные ответчиком обращения жильцов указанных домов, не могли явиться основанием для созыва Администрацией собрания собственников помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о расторжении договора с Обществом, поскольку были написаны и поступили в Администрацию уже **после** организации созыва внеочередных собраний по указанному вопросу.

15.02.2011 Администрация обратилась к Прокурору Ломоносовского района с просьбой осуществить проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества, в связи с наличием неурегулированного спора между Обществом и ООО «Энергосервис», что, по мнению Администрации может привести к срыву отопления п. Жилгородок. По результатам указанного обращения (ответ Прокуратуры Ломоносовского района от 20.07.2011 № 4-36в-11), в возбуждении уголовного дела в отношении генерального директора Общества на основании материалов проверки Прокуратурой Ломоносовского района (далее – Прокуратура) было отказано. По результатам рассмотрения обращения Администрации, Прокуратурой установлено наличие спора между ООО «Энергосервис», Обществом и ООО «ЛР ТЭК» - собственником тепловых сетей, расположенных на территории п. Жилгородок и дано разъяснение об отсутствии у прокурора законных оснований вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность организаций, в частности, в разрешение возникшего между ними хозяйственного спора. Так же, Прокуратурой района было указано на непринятие мер местной администрацией по решению вопросов тепло- и водоснабжения населения в силу принадлежности функции по организации в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения к вопросам местного значения.

Таким образом, **на момент** созыва собраний собственников многоквартирных домов для решения вопроса о расторжении договора с Обществом, Администрация не располагала надлежащими доказательствами невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирными домами и не имела оснований для созыва таких (о смене управляющей компании) собраний.

В соответствии с "Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – Кодекс) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся выбор способа управления многоквартирным домом, а так же другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 45 Кодекса, Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным в голосование.

При этом принявшие участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания приема. В решении собственника должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме, а так же решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался» (ч.3 ст. 47).

Согласно ч. 5 ст. 48 ЖК РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется **только посредством оформления в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.**

Проанализировав представленные в качестве приложений к протоколам общих собраний, бюллетени голосований, Комиссия усматривает, что **значительное количество бюллетеней не содержат сведений, установленных ч. 3 ст. 47 Кодекса.** Так, представленные документы не содержат сведений о документах, подтверждающих право собственности указанных в нем лиц на помещение в многоквартирном доме, о документах устанавливающих личность голосовавших. При проставленных отметках голосования «за» в бюллетенях не заполнены разделы с фамилиями членов счетной комиссии, председателя собрания, секретаря собрания. **Так же, во всех без исключения материалах заочного голосования отсутствуют бюллетени голосования самой Администрации, как собственника помещений в многоквартирной доме.**

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников в данном доме. Форма и содержание протокола решения общего собрания собственников не регламентированы Жилищным кодексом.

Вместе с тем, такой протокол должен содержать информацию, подтверждающую действительность принятия решения.

Бюллетень голосования, не содержащий обязательных сведений, не может считаться таковым (т.е. волеизъявлением, совершенным надлежащим лицом в надлежащей форме и позволяющем установить, о чем совершено такое волеизъявление) и не может быть принят к подсчету для установления результата голосования.

№ Дома	Кол-во жилых помещений в доме (согласно протокола)	Кол-во участвовавших в голосовании жилых помещений (согласно протокола)	Кол-во фактически участвовавших в голосовании помещений (согласно приложенным бюллетеням)	Общее кол-во бюллетеней	Кол-во бюллетеней, не содержащих информации:			Итого бюллетеней, которые могли быть приняты к подсчету голосования
					сведения о лице участвовавшем в голосовании (в установленном объеме)	сведения о документе подтверждающем право собственности	ФИО лиц по вопросам № 1,2,3,5	
Ленинградская обл., Ломоносовский район, д. Низино, Санинское шоссе:								
2	45	24	14	23		3		20
3	60	48	44	45	19	4		22
4	60	47	43	85	50	19		16
5	60	34	29	51		1		50
6	60	38	34	47	3	11		33
7	60	32	13	19	0		17	1
Ленинградская обл., Ломоносовский район, д. Низино, ул. Центральная:								
1	36	15	15	24	1			23
7	60	43	32	35	4	4		27
8	60	35	25	55			55	0
9	60	21	21	52			52	0
12	80	41	39	71		2	67	2

Таблица 1. Анализ содержания материалов голосований (протоколы и бюллетени) собственников помещений в многоквартирных домах

Из анализа (см. Таблицу 1) представленных бюллетеней голосования собственников видно, что в отношении всех домов являющихся предметом спора, количество надлежащим образом оформленных бланков голосования составляет менее 50 процентов собственников жилых помещений. А в отношении домов №№ 2, 5, 7 по Санинскому шоссе и домов №№ 1,8, 9,12 по ул. Центральная отсутствует даже необходимое для кворума количество бланков голосования. Следовательно, сведения, указанные в протоколах о голосовании собственников помещений, не соответствуют действительности и не создают надлежащего основания выполнения решения таких собраний и для осуществления действий по досрочному расторжению договора управления с УК РЭС ТСВ и заключению договора управления с МУП «Низино».

Кроме того, в повестке общего собрания собственников либо в протоколах ничего не указано о причине досрочного расторжения договора управления с управляющей компанией.

Вместе с тем, согласно материалам дела, а так же пояснениям заинтересованного лица – МУП «Низино», в качестве основания деятельности новой управляющей компании с 30.12.2011 представлен договор управления, заключенный между Администрацией и МУП «Низино». Договора управления МУП «Низино» с иными собственниками помещений в многоквартирном доме не заключались, свидетельств о направлении договоров собственникам для подписания не представлено.

10.04.2012 МУП «Низино» было подтверждено отсутствие договоров управления с иными собственниками помещений в многоквартирных домах, и заявлено что основанием деятельности новой управляющей компании являются

протоколы голосований собственников помещений рассматриваемых домов и договор с Администрацией, а 26.04.2012 МУП «Низино» на заседании Комиссии заявило, что отдельные договоры с иными собственниками у него имеются, но для их представления требуется время.

Учитывая то, что требование к МУП «Низино» о представлении документов являющихся основанием для деятельности по управлению вышеперечисленными домами было предъявлено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области 30.12.2011, Комиссия считает, что документы, не представленные в качестве доказательств к 26 апреля 2012 года – не существуют.

Договор, заключенный Администрацией с МУП «Низино» в виде дополнительного соглашения от 26.12.2011, не может являться договором управления многоквартирным домом (домами) в силу того, что заключен одним собственником в отношении квартир, находящихся в одиннадцати домах, что делает невозможным присоединение к нему иных собственников жилых помещений в разных домах и противоречит требованиям ч.1 ст.162 ЖК РФ о заключении соответствующего договора в форме одного документа, подписанного сторонами. В нарушение п.1 ч.3 ст. 162 ЖК РФ в договоре с Администрацией не указан состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

При этом Администрация стороной в таком договоре (управления многоквартирным домом) не является, поскольку ни в одном из указанных домов не имеет в собственности более 50 процентов жилых помещений. Такой договор Администрации, и заключенный без голосования (ее – Администрации) установленным образом, противоречит требованиям федерального закона и является ничтожной сделкой, не требующей признания судом ее недействительности.

Частью 7 ст.162 ЖК РФ установлено, что основанием управления многоквартирным домом управляющей организацией является подписание соответствующего договора. Исходя из этого, комиссия приходит к выводу об отсутствии у МУП «Низино» оснований для начала деятельности управления рассматриваемыми домами в силу ст. 164 ЖК РФ.

До заключения договоров управления решения соответствующих собраний являются нереализованными и не подлежат исполнению сторонами договора.

Так же, уведомление о принятии решения собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, направленное Администрацией либо МУП «Низино» не является надлежащим уведомлением т.к. они не являются стороной в договоре, действие которого прекращается. До направления надлежащего уведомления решение собственников о расторжении договора с управляющей компанией является нереализованным.

Решение о смене одной управляющей компании на другую не является решением о выборе способа управления, т.к. способ управления при этом не изменяется. Следовательно, ЖК РФ не возлагает обязанность на всех собственников помещений в многоквартирном доме подписать договор управления с новой управляющей компанией. Такого рода обязанность предусмотрена ЖК РФ в единственном случае - ч.5 ст.161 с управляющей компанией выбранной органом местного самоуправления по итогам открытого конкурса.

Требование о прекращении деятельности управляющей компанией в случае, если решения собственников о расторжении договора со старой управляющей компанией и заключении договора с новой являются нереализованными - противозаконно, а так же ограничивает конкуренцию т.к. создает необоснованное препятствие законной деятельности хозяйствующего субъекта.

Таким образом, Администрация, будучи согласно ЖК РФ одновременно собственником, органом власти и контрольным органом, совершила следующие действия:

не имея оснований (в виде невыполнения условий договора со стороны УК РЭС ТСВ) и не выполнив обязанность, предусмотренную ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ, инициировала и организовала проведение общих собраний в форме заочного голосования собственников о смене управляющей компании (при котором способ управления не изменялся);

не голосуя установленным способом на проведенных собраниях на основании протоколов этих собраний заключила договор управления с МУП «Низино»;

при отсутствии у новой управляющей компании договоров заключенных с иными собственниками жилых помещений в этих домах (т.е. основания для начала деятельности) письмами вынудила УК РЭС ТСВ прекратить деятельность по управлению указанными домами;

не будучи уполномоченной собранием собственников жилья выступила в качестве стороны договора в части уведомления УК РЭС ТСВ о прекращении с ней договорных отношений.

Перечисленные действия Администрации создали необоснованное препятствие осуществлению деятельности хозяйствующего субъекта – УК РЭС ТСВ по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу: дом №№ 2,3,4,5,6,7 по Санинскому шоссе и дом №№1,7,8,9,12 по ул. Центральная, д. Низино, Ломоносовского района Ленинградской области и вынудили управляющую компанию прекратить деятельность по управлению вышеуказанными многоквартирными домами.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируются единство

экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с 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».

Статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности пунктом 2 настоящей статьи запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 и 2 статьи 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 70-04-А\12

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Местной администрации МО Низинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать Местной администрации МО Низинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а так же о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Направить уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии со статьей 14.9 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

В соответствии со статьей 52 Закона «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.