

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ №07-03/17-02

о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

25 января 2017 г.

г.Мурманск

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) установлен запрет федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

Установленный статьей 15 Закона о защите конкуренции запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Из толкования статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что нарушением (недопущением, ограничением, устранением) конкуренции являются любые действия органов власти, необоснованно препятствующие осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Как следует из правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 30.06.2008 N 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи применением арбитражными судами антимонопольного законодательства" при рассмотрении дел о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части признания недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия), необходимо учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 29.11.2011 г. № 8799/11 и в Постановлении по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления

последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» (далее по тексту - ООО «ЖЭК», Общество) по результатам проведённых 26.07.2016 г. и 27.07.2016 г. собраниями многоквартирных домов общих собраний было выбрано в качестве управляющей организации по управлению МКД, расположенными в городе Мурманске по адресам:

1) ул. Софьи Перовской, д.11, д.11а, д.14,

2) ул. Карла Маркса, д.7а и д.51,

3) пр.Ленина, д.44.

Согласно Протоколов от 26.07.2016 г. и от 27.07.2016 г. № 01 общих собраний собственников указанных МКД с ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «Октябрьское-ЖЭУ» были расторгнуты договоры управления данными домами.

Договоры управления многоквартирными домами №№ 11, 11А, 14 по улице Софьи Перовской, №№ 7А, 51 по улице Карла Маркса, № 44 по проспекту Ленина города Мурманска были заключены собственниками указанных МКД с ООО «ЖЭК» 01.08.2016 г. на срок - 3 года.

В связи с выбором ООО «ЖЭК» в качестве управляющей организации по управлению рассматриваемыми МКД, Общество 21.09.2016 г. и 11.10.2016 г. обратилось в Государственную жилищную инспекцию по Мурманской области (далее по тексту - ГЖИ) за включением перечисленных домов в реестр лицензий Мурманской области как управляемых Обществом с 01.10.2016 г.

Однако ГЖИ своим приказом от 21.10.2016 г. № 417 отказала во внесении изменений в реестр лицензий Мурманской области.

В соответствии с пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Пунктом 8.1.1 договоров управления, на основании которых ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «Октябрьское-ЖЭУ» осуществляло управление рассматриваемыми многоквартирными домами, было предусмотрено одностороннее их расторжение собственниками помещений при условии направления ими уведомления об этом за два месяца до прекращения договора.

Уведомления собственников помещений о смене управляющих организаций

спорных домов были получены ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «Октябрьское-ЖЭУ» 30.07.2016 г. Исходя из этого, ООО «ЖЭК» могло начать управление рассматриваемыми многоквартирными домами с 01.10.2016 г.

Согласно части 3 статьи 198 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту - ЖК РФ) орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 названной статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утверждённые федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации регламентированы Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок № 938/пр), где пунктом 2 предусмотрено, что изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании представленного лицензиатом (уполномоченным представителем лицензиата) заявления о внесении изменений в реестр.

Согласно пункту 4 Порядка № 938/пр рассмотрение заявления и документов, указанных в пункте 3 названного Порядка, и принятие одного из решений, указанных в пункте 7 этого же Порядка, осуществляется органом государственного жилищного надзора в течение десяти рабочих дней с даты поступления заявления.

В соответствии с пунктом 7 Порядка № 938/пр по результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений: о внесении изменений в реестр; об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления; о приостановлении рассмотрения заявления.

В качестве основания для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления ООО «ЖЭК» в Приказе ГЖИ от 21.10.2016г. № 417 указано: несоответствие документов, представленных лицензиатом, требованиям, установленным пунктом 3, подпунктами «г» и «д» пункта 5 Порядка № 938/пр.

Подпункт «а» пункта 3 Порядка № 938/пр обязывает прилагать к заявлению о внесении изменений в реестр копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом.

При этом пунктом 19 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утверждённых Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр (далее – Требования), предусмотрено, что обязательными приложениями к протоколу общего собрания, помимо прочего, являются:

– реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с

указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме (подпункт «а»);

– документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включённых в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании (подпункт «е»);

– решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования (подпункт «ж»).

ГЖИ посчитала, что ООО «ЖЭК» не было соблюдено приведённое обязательное приложение и, как следствие, требования подпункта «а» пункта 3 Порядка № 938/пр, а потому нельзя установить достоверность регистрируемых сведений.

Между тем, вопреки данному утверждению, ООО «ЖЭК» 11.10.2016 г. с заявлением от 07.10.2016 г. были представлены протоколы общих собраний собственников помещений, сообщения о проведении таких собраний в форме очно-заочного голосования с повесткой дня, акты о размещении уведомлений о проведении этих собраний, реестры голосования принявших участие в собрании собственников помещений, листы голосования (решения собственников), реестры собственников помещений многоквартирного дома, одновременно содержащие площади неучаствовавших в голосовании помещений без указания фамилий, имён и отчеств их собственников, то есть обо всех собственниках. При этом отсутствие данных об неучаствовавших в голосовании собственниках согласуется с вышеприведённым подпунктом «а» пункта 19 Требований, где фамилии, имена и отчества собственников – физических лиц указываются только при их наличии.

По тексту решения Государственной жилищной инспекции Мурманской области от 24.10.2016 г. № 18-25/9505, в котором изложены фактические обстоятельства, повлекшие издание от 21.10.2016г. № 417, указывается на процентное несоответствие голосов в протоколах собраний и листах решений, а именно, 56,2 % и 53,44 %, 56,15 % и 54,68 %, 58,79 % и 58,47 %, 56,51 % и 52 %, 54,8 % и 54,47 %, 59,2 % и 57,38 % по соответствующему многоквартирному дому.

Однако, Арбитражным судом Мурманской области в ходе рассмотрения дела №А42-7456/2016 подтверждён факт избрания ООО «ЖЭК» управляющей компанией более 50 процентами собственников помещений соответствующего многоквартирного дома, то оснований считать выявленное процентное несоответствие сведений недостоверным не имеется.

Другим основанием для принятия Государственной жилищной инспекции Мурманской области отказа явилось несоблюдение Обществом положений части 2 статьи 198 ЖК РФ и, как следствие, подпункта «д» пункта 5 Порядка № 938/пр.

Из подпункта «д» пункта 5 Порядка № 938/пр следует, что в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет выполнения лицензиатом требования о размещении информации, указанной в заявлении, на

официальном сайте для раскрытия информации в соответствии с частью 2 статьи 198 ЖК РФ, согласно которой в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трёх рабочих дней со дня заключения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Арбитражный суд Мурманской области в рамках дела рассмотрения дела №А42-7456/2016 также пришёл к выводу, что не соответствует действительности вывод ГЖИ о наличии в отношении спорных домов судебных споров, что в порядке подпункта «г» пункта 5 Порядка № 938/пр исключает внесение заявленных Обществом изменений.

Согласно подпункту «г» пункта 5 Порядка № 938/пр в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет отсутствия судебных споров по вопросу определения лица, правомочного осуществлять управление многоквартирным домом, сведения о котором указаны в заявлении, а их наличие является основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления в порядке подпункта «а» пункта 9 Порядка № 938/пр.

К таким судебным спорам в ГЖИ в своём решении от 24.10.2016 № 18-25/9505 отнесла арбитражные дела №№ А42-6703/2016 и А42-6704/2016.

Однако, в рамках указанных арбитражных дел подлежали рассмотрению иски заявления ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «Октябрьское-ЖЭУ» об обязанности Общества предоставить решения общих собраний собственников помещений, то есть данный предмет спора не определяет управляющее многоквартирным домом лицо, а лишь направлен на обязанность совершить определённое действие.

Определениями Арбитражного суда Мурманской области от 22.12.2016г. производство по данным делам прекращено в связи с отказом ООО «Октябрьское ЖЭУ» и ООО «Октябрьское-ЖЭУ» от исковых требований, то есть судебного спора по существу не было.

Таким образом, Мурманским УФАС установлено, что действия Государственной жилищной инспекции Мурманской области в части отказа Обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания» во внесении изменений в Реестр лицензий Мурманской области путём издания приказа от 21.10.2016 г. № 417 «Об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Мурманской области» привели к невозможности осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами №№ 11, 11А, 14 по улице Софьи Перовской, №№ 7А, 51 по улице Карла Маркса, № 44 по проспекту Ленина города Мурманска, что ограничило конкуренцию на рынке оказания услуг управления многоквартирными домами в границах муниципального образования город Мурманск.

Изложенные факты содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части нарушения запрета органам власти осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Управление ФАС по Мурманской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" предупреждает о необходимости прекращения указанных действий путём:

принятия решения о включении многоквартирных домов №№ 11, 11А, 14 по улице Софьи Перовской, №№ 7А, 51 по улице Карла Маркса, № 44 по проспекту Ленина города Мурманска в раздел реестра лицензий Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению названными многоквартирными домами ООО «Жилищно-эксплуатационная компания» с 01.10.2016 г.

в срок до 01 марта 2017 года.

Информируем, что орган местного самоуправления, которому выдано предупреждение, обязан уведомить антимонопольный орган о выполнении предупреждения в течение трёх дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Руководитель управления

С.А. Чеченина