

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

25 декабря 2009 года

№ АМЗ-110/2009

г. Калининград

Решение изготовлено в полном объеме 25 декабря 2009 года.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании комиссии 14 декабря 2009 года.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	Бобровой О.А.	И.о руководителя Калининградского УФАС России, заместителя начальника отдела контроля органов власти, размещения заказов и рекламы Калининградского УФАС России,
членов Комиссии:	Кучушева К.А.	ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Калининградского УФАС России,
	Черных Т.В.	

в присутствии представителей:

комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград»	Корольчука Ю.М.	по доверенности № 1668/ж от 17.09.2009 г.
администрации Центрального района городского округа «Город Калининград»	Конкиной И.В.	по доверенности № 2082 от 13.10.2009 г.

в отсутствие представителей заявителя и УК МУП ЖЭУ № 14, ООО «МУП ЖЭУ-14» надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела, рассмотрев дело № АМЗ-110/2009, по признакам нарушения администрацией Центрального района городского округа «Город Калининград» (236000, г. Калининград, ул. Карла Маркса, 43), администрацией городского округа «Город Калининград» (236000, г. Калининград, пл. Победы, 1), УК МУП ЖЭУ № 14 (ИНН/КПП 3904009010/390401001, адрес: 236023, г. Калининград, ул. Вернадского, 1), ООО «МУП ЖЭУ-14» (ИНН/КПП 3905607245/390501001, адрес: 236023, г. Калининград, ул. Вернадского, 1) ст. 16 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

16 июля 2009 г (вх. № 3917) поступила жалоба гр-на Брошинского Р.В. на действия ООО «МУП ЖЭУ-14» и УК МУП ЖЭУ № 14 в части заключения Соглашения о замене стороны в договоре от 16.04.2009 года управления многоквартирными домами, в частности, домом № 94 по ул. Маршала Борзова г. Калининграда, что нарушило требования ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, согласно которым способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений, а не по согласованию хозяйствующих субъектов.

Приказом № 339 от 14 августа 2009 года по данному факту возбуждено дело по признакам нарушения администрацией Центрального района городского округа «Город Калининград» (далее - Администрация Центрального района), администрацией городского округа «Город Калининград» и УК МУП ЖЭУ № 14, ООО «МУП ЖЭУ-14» ст. 16 Закона о защите конкуренции.

Определением от 29.09.2009 рассмотрение дела назначено на 14 октября 2009 года.

Определением от 14 октября 2009 года рассмотрение дела отложено, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определением от 02 ноября 2009 года из материалов дела № АМЗ-110/2009 выделено в отдельное производство дело № АМЗ-126/2009 по признакам нарушения УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ-14» ч. 2 ст. 11 Закона о защите конкуренции.

Определением от 02 ноября 2009 года рассмотрение дела № АМЗ-110/2009 приостановлено до

вынесения решения по делу № АМЗ-126/2009.

Определением от 30 ноября 2009 года рассмотрение дела № АМЗ-110/2009 возобновлено.

1. Существо дела, изложенное Заявителями

16 апреля 2009 между ООО «МУП ЖЭУ-14» и УК МУП ЖЭУ № 14 было заключено Соглашение, в соответствии с которым ООО «МУП ЖЭУ-14» приняло в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирными домами, заключенным в 2007-2008 гг. между Управляющей компанией МУП ЖЭУ № 14 и собственниками помещений многоквартирных домов, в число которых, на основании Реестра (договоров управления по ООО «МУП ЖЭУ-14» на 27.04.2009 года), входит жилой дом № 94 по ул. М. Борзова г. Калининграда.

Заключение указанного Соглашения было произведено без соблюдения процедуры проведения открытого конкурса, а также не было результатом решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов о замене управляющей компании.

Рассматриваемое Соглашение было заключено в нарушение требований ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, согласно которым 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. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Таким образом, действия ООО «МУП ЖЭУ-14» и УК МУП ЖЭУ № 14, выразившиеся в заключении соглашения от 16.04.2009 нарушают его законные права и интересы.

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 12.10.2009 г. по делу № 2 - 1312/2009 Соглашение между ООО «МУП ЖЭУ-14» и УК МУП ЖЭУ № 14 от 16.04.2009 г. было признано недействительным.

2. Существо дела в изложении администрации городского округа «Город Калининград»

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» деятельность по управлению и обслуживанию многоквартирных домов и жилищного фонда в целом не относится к вопросам местного значения, ответственность за решение которых возложена на органы местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» существование МУП и МКП, осуществляющих ведение основной деятельности по управлению и обслуживанию жилищного фонда, не предусмотрено.

Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлены требования по количеству многоквартирных домов, управление которыми должны осуществлять частные управляющие компании (с долей государственного или муниципального участия не более 25%). В 2008 году доля таких домов должна составлять не менее 50 %, а в последующем с 2010 года - 80 %. В настоящее время более 75% домов города Калининграда управляются муниципальными управляющими организациями.

В связи с изложенным, в рамках реализации Федеральной жилищной политики Администрацией городского округа «Город Калининград» принято решение о прекращении в 2009 году деятельности муниципальных унитарных предприятий в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов.

При участии трудовых коллективов существовавших МУП и МКП созданы коммерческие управляющие организации в форме обществ с ограниченной ответственностью, которые выступили правопреемниками ранее действовавших МУП и МКП.

3. Существо дела в изложении администрации Центрального района городского округа «Город Калининград»

Балансовой комиссией при администрации городского округа «Город Калининград», состоявшейся 04 апреля 2009 года, деятельность руководства УК МУП ЖЭУ № 14 в 2008 года была признана неудовлетворительной и принято решение о необходимости реорганизации предприятия по результатам рассмотрения предложений администрации Центрального района и комитета городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград». Администрацией Центрального района было внесено предложение о ликвидации УК МУП ЖЭУ № 14.

16.04.2009 г. УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ-14» заключено соглашение о замене стороны в договоре, в соответствии с которым последнее приняло на себя обязательства по управлению жилым фондом УК МУП ЖЭУ № 14 одновременно с долгами, которые сложились у муниципального унитарного предприятия за время его деятельности. В указанную управляющую компанию переведены специалисты муниципального предприятия с целью сохранения их трудовых прав.

С 16.04.2009 г УК МУП ЖЭУ № 14 не выполняет функции по управлению многоквартирными домами. Одновременно в многоквартирных домах проводятся общие собрания собственников помещений по выбору управляющей организации, при этом никто не лишает собственников их права избрать ту управляющую организацию, набор услуг и тарифы которой им больше подходят.

Собственниками помещений многоквартирного дома № 94 по ул. М. Борзова в период с 12 по 22 июня 2009 г. проведено собрание в форме заочного голосования, по результатам которого в качестве управляющей компании избрано ООО «МУП ЖЭУ-14» 52,7 % голосов.

Администрация Центрального района не является стороной рассматриваемого соглашения, то есть не принимала участия в передаче прав и обязанностей по договорам управления. Также администрация не совершала никаких действий, нарушающих антимонопольное законодательство, ограничивающих или устраняющих каким-либо образом конкуренцию в сфере управления многоквартирными домами в районе, в том числе домом № 94 по ул. М. Борзова.

Визирование соглашения о замене стороны в договоре от 16.04.2009 г. главой администрации района не может расцениваться как согласованные действия, ограничивающие конкуренцию в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами. Данное визирование означает уведомление администрации о заключении данного договора.

Администрация Центрального района считает, что никакими своими действиями не влияла на процесс выбора управляющей организации дома № 94 по ул. М. Борзова, следовательно, не нарушала ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Существо дела в изложении УК МУП ЖЭУ № 14

В соответствии с соглашением от 16.04.2009 УК МУП ЖЭУ № 14 передала в полном объеме права и обязанности по договорам управления многоквартирными домами, заключенным в 2007-2008 гг. с собственниками помещений многоквартирных домов, а также дома № 94 по ул. М. Борзова, ООО «МУП ЖЭУ-14».

При этом ООО «МУП ЖЭУ-14» была передана только кредиторская задолженность УК МУП ЖЭУ № 14 перед МУП Чистота и ОАО Янтарьэнерго.

5. Существо дела в изложении ООО «МУП ЖЭУ-14»

ООО «МУП ЖЭУ-14» признает нарушение антимонопольного законодательства по заключению Соглашения о замене стороны в договоре от 16 апреля 2009 года, поскольку данный документ был подписан до вынесения соответствующего решения общим собранием собственников многоквартирных домов.

Передача прав ООО «МУП ЖЭУ-14» на управление многоквартирными домами без проведения общего собрания их собственников признана обществом незаконной, а Соглашение от 16.04.2009 г. ничтожным.

Основным условием передачи прав при заключении указанного соглашения было принятие ООО «МУП ЖЭУ-14» кредиторской задолженности УК МУП ЖЭУ № 14 перед МУП «Чистота» и ОАО «Янтарьэнерго», что было реализовано обществом посредством заключения договоров о переводе долга с вышеназванными кредиторами.

Впоследствии ООО «МУП ЖЭУ-14» предложило общему собранию собственников жилья свои услуги по управлению многоквартирными домами. Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 94 по ул. М. Борзова от 22 июня 2009 г. ООО «МУП ЖЭУ-14» было избрано управляющей организацией.

6. Обстоятельства, установленные антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела

16.04.2009 УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ-14» заключили соглашение, согласованное с администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Центрального района городского округа «Город Калининград» о замене стороны по договорам управления многоквартирными домами, в соответствии с которым УК МУП ЖЭУ № 14 передает, а ООО «МУП ЖЭУ-14» принимает в полном объеме права и обязанности управляющей организации по договорам управления многоквартирным домом, заключенным в 2007-2008 г.г. между УК МУП ЖЭУ № 14 и собственниками помещений в многоквартирных домах, перечисленных в приложении к соглашению (87 домов, по ул. Авторемонтная, 2-16, 23-29; Банковская, 1-1а, 4; Белостокская, 5; Бердянская, 20; **М. Борзова**, 7-11, 12-38, 39-41, 40-48, 43-53, 55-59, 61-61, 79-85, 66-72, 74-80, 82-90, **94**, 96, 98, 101, 102, 103, 103 а, 103 б, 104, 105, 105 а; Броненосная, 7, 13, 15; пер. Броненосный, 1, 7, 8, 11, 13; Велижская, 5 10, 11; Вернадского, 1, 7-13; Красная, 107; Гурьева, 27, 29, 33; Дунайская, 1-7, 6-16, 4, 9-11; Енисейская, 1-39; пер. Енисейский, 1, 6; Задонского, 3, 5, 11, 13, 19; ген. Захарова, 3а, 3-5, 15-17, 19-25, 27-33; Каштановая аллея, 151—155, 166-172, 176-178, 179; ген. Захарова, 44-46; Коммунальная, 64, 68, 67-105, 111, 46-48, 50-54; В.Котика, 4-10, 1-23; Маяковского, 9-11; пер. Коммунальный, 5; Комсомольская, 105; Красная, 41-43, 45, 46-48, 47, 50-52, 54-56, 49-61, 58-64, 63-67; Чернышевского, 17-25, 28-30; Яналова, 33-35), с правом требования денежных средств от собственников помещений в многоквартирных

домах.

Согласно Решению Центрального районного суда г. Калининграда от 12.10.2009 г. по делу № 2-1312/2009 соглашение о замене стороны в договоре от 16 апреля 2009 года признано недействительным.

Действия администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» и Администрации городского округа «Город Калининград» по согласованию упомянутого соглашения, предоставляют ООО «МУП ЖЭУ-14» преимущества, которое обеспечивает ему, по сравнению с другими участниками рынка, более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" данный Федеральный закон в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания некоммерческой организации и ее деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Статьей 14 указанного закона установлен перечень условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, в частности - при условии деятельности на территории муниципального образования, претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с долей участия в уставном капитале субъектов Российской Федерации и муниципальных образований не более чем двадцать пять процентов, и составляющих не менее чем пятьдесят процентов от общего числа организаций, осуществляющих свою деятельность на территории указанного муниципального образования и управление многоквартирными домами (кроме товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов), при условии управления такими организациями не менее чем пятьюдесятью процентами многоквартирных домов, оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с обязательством увеличить до 1 января 2010 года долю таких организаций до восьмидесяти процентов - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 1 января 2010 года.

Таким образом, Федеральным законом № 185-ФЗ не выдвигаются требования о прекращении деятельности муниципальных унитарных предприятий и необходимости осуществления действий по замене стороны (с МУП на ООО) в договорах управления многоквартирным домом. Данным законом лишь устанавливаются правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Ссылка администрации городского округа «Город Калининград» и администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» на положения упомянутого закона, как на безусловные требования необходимости совершения действий по ликвидации муниципальных унитарных предприятий и заключению (согласованию) договоров и соглашений, направленных на замену на безконкурсной основе без учета мнения собственников помещений управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, не состоятельна.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, право на управление многоквартирным жилым домом управляющая организация может получить либо по результатам проведенного открытого конкурса, либо на основании решения общего собрания собственников помещений дома

Более того, согласно ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, может управлять многоквартирным домом только одна управляющая организация.

16 апреля 2009 года, на момент заключения Соглашения, управление многоквартирным домом № 94 по ул. М. Борзова г. Калининграда осуществлялось УК МУП ЖЭУ № 14 на основании решения общего собрания собственников помещений.

Заключение соглашения о замене стороны в договорах от 16.04.2009 г., между УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ № 14» комиссией Калининградского УФАС России по рассмотрению дела № АМЗ-126/2009 признано как действие, нарушающее ч. 2 ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», которое привело или может привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг управления многоквартирными домами, так как иные хозяйствующие субъекты (управляющие организации), в результате не осуществления администрацией Московского района городского округа «Город Калининград» в период с 16 апреля 2009 года по 22 июня 2009 года процедуры открытого конкурса на право управления многоквартирными домами, были лишены доступа к управлению указанными многоквартирными домами.

В соответствии с протоколом от 22 июня 2009 года собственниками помещений многоквартирного дома № 94 по ул. М. Борзова г. Калининграда проведено общее собрание в форме заочного голосования. Решением собственников помещений выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией (ООО «МУП ЖЭУ № 14»).

Оценивая вышеуказанные документы и сведения, Комиссия приходит к выводу о том, что в результате заключения Соглашения ООО «МУП ЖЭУ № 14» в период с 16 апреля 2009 года по 22 июня 2009 года на безконкурсной основе и без выбора собственниками помещений многоквартирного дома ООО «МУП ЖЭУ № 14», осуществляло деятельность в качестве управляющей организации по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, Комиссия усматривает, что администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Центрального района городского округа «Город Калининград» совершены согласованные действия, выразившиеся в согласовании Соглашения о замене стороны в договоре от 16 апреля 2009 года, заключенного между УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ № 14». В результате согласований данного соглашения ООО «МУП ЖЭУ № 14» получило на безконкурсной основе и без выбора собственников помещений многоквартирного дома доступ на рынок предоставления услуг по управлению многоквартирным домом.

Такие действия, направленные на замену стороны по договорам управления, заключенным УК МУП ЖЭУ № 14 с собственниками помещений многоквартирного дома, предоставляют ООО «МУП ЖЭУ № 14» преимущества, обеспечивают более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами и могут повлечь ограничение конкуренции между участниками рынка осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Согласно ст. 16 Закона о защите конкуренции запрещаются согласованные действия между органами местного самоуправления, если такое осуществление согласованных действий может привести к ограничению конкуренции.

Учитывая изложенные документы и сведения, Комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией городского округа «Город Калининград» и администрацией Центрального района городского округа «Город Калининград» ст. 16 Закона о защите конкуренции.

В действиях УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ № 14» Комиссия усматривает нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции в части осуществления действий по представлению указанных Соглашений о замене стороны Соглашения о замене стороны в договорах от 16.04.2009 г. на согласование администрации городского округа «Город Калининград» и администрации Московского района городского округа «Город Калининград».

Действия УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ № 14» в части заключения Соглашения о замене стороны в договорах от 16.04.2009 г. по признакам нарушения ст. 11 Закона о защите конкуренции оценены антимонопольным органом в ходе рассмотрения дела № АМЗ-126/2009, выделенного из материалов дела № АМЗ-110/2009.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Центрального района городского округа «Город Калининград», администрацию городского округа «Город Калининград», УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ – 14» нарушившими ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» по согласованию Соглашения от 16.04.2009 года о замене стороны в договоре, заключенного между УК МУП ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ – 14».
2. Выдать администрации Центрального района городского округа «Город Калининград», администрации городского округа «Город Калининград», ЖЭУ № 14 и ООО «МУП ЖЭУ-14» предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела № АМЗ-110/2009 должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии

_____ О. А. Боброва

Члены Комиссии

_____ К.А. Кучушев

_____ Т.В. Черных

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.