

РЕШЕНИЕ

г. Самара

Резолютивная часть решения оглашена «01» марта 2011 г.
В полном объеме решение изготовлено «15» марта 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: заместителя руководителя <...>, начальника отдела контроля финансовых рынков, ЖКХ и природных ресурсов <...>, специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков, ЖКХ и природных ресурсов <...>, рассмотрев дело № 602-10/7 по признакам нарушения Департаментом управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент управления имуществом / Департамент) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС поступило заявление <...> (далее – Заявитель) о бездействии Администрации г.о. Самара, выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А.

Согласно доводам, изложенным Заявителем, 31 декабря 2010 года заканчивается трехлетний срок действия договора управления многоквартирным домом, заключенного с ЗАО «ПТС-Сервис» по результатам проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Октябрьского района г.о. Самара, в том числе и дома № 35А по ул. Гастелло (протокол конкурсной комиссии от 29 ноября 2007 г. № 3).

В соответствии с доводами Заявителя, Администрация г.о. Самара, как орган местного самоуправления игнорирует исполнение обязательных требований Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Администрацией г.о. Самара по состоянию на 07 декабря 2010 года не было созвано общее собрание собственников помещений данного дома для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, а также не назначен открытый конкурс по отбору управляющей организации для данного дома. По мнению Заявителя, бездействие Администрации г.о. Самара является нарушением антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 15 Закона 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).

Согласно разъяснениям ФАС России (письмо от 07.08.2009 г. № АЦ/26497), непроведение органами местного самоуправления открытых конкурсов по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в установленный действующим законодательством срок может привести к ограничению доступа хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, на рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами, и к ограничению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с указанными разъяснениями ФАС России, в действиях (бездействии) органов местного самоуправления в части непроведения открытых конкурсов по выбору управляющей организации содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выражающегося в бездействии, которое может привести к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Самарским УФАС России, по результатам рассмотрения указанного заявления, было возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрацией г.о. Самара были представлены письменные пояснения по вопросу неисполнения обязанности, установленной частью 4 статьи 161 ЖК РФ, в части проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А.

Согласно представленным пояснениям, действующим законодательством не определено, какой орган местного самоуправления обязан осуществлять функции по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (исполнительно-распорядительный, представительный или орган, осуществляющий полномочия собственника имущества городского округа Самара). Ранее функции организатора данного конкурса осуществляли Администрации районов г.о. Самара, что противоречило статье 161 ЖК РФ, так как Администрации районов г.о. Самара не являются органами местного самоуправления. Таким образом, в настоящее время имеется правовая неопределенность относительно органа местного самоуправления, уполномоченного выступать организатором проведения открытых конкурсов.

В соответствии с указанными пояснениями, органами местного самоуправления г.о. Самара определяется перечень многоквартирных домов, в отношении которых в 2010 году истекает срок действия договоров управления, заключенных по результатам проведенных органами местного самоуправления открытых конкурсов, и собственники помещений в которых до окончания срока действия договоров управления не выбрали способ управления этими домами или принятое собственниками решение о выборе способа управления не было реализовано, а также проводится совместная работа по подготовке правового акта об организации проведения соответствующих открытых конкурсов.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, установила следующее.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, 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.

Таким образом, как следует из положений действующего законодательства, орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по выбору управляющей организации в случае, если в отношении данного многоквартирного дома орган местного самоуправления уже проводил открытый конкурс и выбрал управляющую организацию, но до истечения срока договора с ней собственники помещений так и не провели общего собрания и не выбрали самостоятельно способа управления.

В процессе рассмотрения дела, Администрацией г.о. Самара была представлена копия договора управления многоквартирными домами от 23.05.2008 г., заключенного между Департаментом и управляющей организацией ЗАО «ПТС-Сервис».

Как следует из устных пояснений представителя Администрации г.о. Самара, вышеуказанный договор заключен Департаментом как собственником муниципального имущества в интересах нанимателей муниципального жилого фонда, находящегося в доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А. Указанный договор заключен по результатам конкурса, организатором которого являлась Администрация Октябрьского района г.о. Самара. Данный договор заключен Департаментом, так как в соответствии с положениями Устава городского округа Самара Самарской области Администрации районов г.о. Самара не являются органами местного самоуправления, а так же в связи с тем, что функции по управлению и распоряжению муниципальным имуществом возложены на данный орган местного самоуправления.

Департаментом были представлены письменные пояснения, согласно которым правоотношения в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом г.о. Самара регулируются Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью г.о. Самара», утвержденным Постановлением Самарской городской Думы от 30.05.2002 г. № 154 (далее – Положение). В соответствии с редакцией главы 4 Положения, действовавшей до 29.05.2008 г., от имени г.о. Самара права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом осуществлял Глава г.о. Самара и уполномоченные им отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации г.о. Самара. В силу указанного Положения Администрация Октябрьского района г.о. Самара выступила организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. На основании результатов открытого конкурса был заключен договор управления многоквартирными домами между ЗАО «ПТС-Сервис» и Администрацией Октябрьского района г.о. Самара от 06.12.2007 г. Однако, определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 20.02.2008 г. по делу № 05-912 было установлено, что Администрации районов г.о. Самара неправомерно распоряжаются объектами муниципального жилищного фонда, поскольку эти полномочия отнесены к исключительной компетенции органов местного самоуправления, а не их структурных подразделений. Указанный раздел был исключен из Положения 29.05.2008 г. на основании Решения Думы г.о. Самара № 598. Полномочия наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда были закреплены за Департаментом в Положении «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом г.о. Самара», утвержденном Решением Думы г.о. Самара № 754 от 28.05.2009 г. Решением Думы г.о. Самара № 755 Положение было дополнено статьей 10, согласно которой полномочия по управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом возложены на Департамент и осуществляются в соответствии с Положением о муниципальном жилищном фонде.

Из положений части 1 статьи 27 Устава городского округа Самара Самарской области следует, что органом местного самоуправления г.о. Самара, наделенным Уставом городского округа Самара Самарской области собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом г.о. Самара является Департамент управления имуществом.

Кроме того, по результатам рассмотрения представленных документов, Комиссией установлено, что в договоре управления многоквартирным домом между ЗАО «ПТС-Сервис» и Администрацией Октябрьского района г.о. Самара от 06.12.2007 г. (заключен по результатам открытого конкурса - протокол № 3 конкурсной комиссии от 29.11.2007 г.) была произведена замена стороны по данному договору (Собственник) с целью приведения указанного договора в соответствие с положениями действующего законодательства. С 23.05.2008 г. собственником помещений, представляющим интересы нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А, выступил Департамент.

Таким образом, договор управления многоквартирными домами от 23.05.2008 г., по истечении срока действия которого у органа местного самоуправления возникает обязанность по проведению конкурсного отбора управляющей организации, был заключен Департаментом в интересах нанимателей муниципального жилого фонда.

На основании вышеизложенного, Комиссией было принято решение о прекращении участия Администрации г.о. Самара в рассмотрении дела в качестве ответчика в связи с отсутствием признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а также о привлечении к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика Департамента управления имуществом в связи с наличием в бездействии данного органа местного самоуправления признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А.

При рассмотрении дела Департаментом дополнительно представлены к имеющимся материалам дела следующие документы: протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (заочная форма) по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А от 30.12.2010 г.; договор управления многоквартирными домами от 11.01.2011 г., заключенный между Департаментом и ООО «Ремжилуниверсал».

Из вышеуказанных документов следует, что 30.12.2010 г. по инициативе Департамента, являющегося собственником помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А, было проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу (далее – Общее собрание). По итогам Общего собрания принято решение об избрании способа управления многоквартирным домом – управляющая организация. Общим собранием также определена конкретная управляющая организация – ООО «Ремжилуниверсал», с которой принято решение с 01.01.2011 г. заключить договор управления многоквартирным домом по вышеуказанному адресу (протокол Общего собрания (заочная форма) от 30.12.2010 г.).

Довод Заявителя, дополнительно приведенный в процессе рассмотрения дела, о том, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом, принятое по итогам Общего собрания (протокол Общего собрания (заочная форма) от 30.12.2010 г.), не реализовано, не нашел подтверждения при рассмотрении дела по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75),

конкурс проводится, если 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.

Согласно части 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 434 ГК РФ, если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась. Согласно части 1 статьи 434 ГК РФ, договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

В соответствии с частью 3 статьи 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех и более сторон (многосторонняя сделка). Из указания положения части 1 статьи 162 ЖК РФ на двусторонний характер договора управления многоквартирным домом следует, что норма о заключении данного договора «с каждым собственником помещений» не может рассматриваться как требование закона к форме договора управления многоквартирным домом.

Все собственники помещений обязаны подписать договор на основании решения общего собрания собственников в силу части 2 статьи 161, части 1 статьи 162 ЖК РФ.

Следовательно, при заключении (на основании надлежащих решений общего собрания собственников) договора управления управляющей организацией уже с одним из собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация приобретает права и обязанности по договору управления, так как в этот момент происходит акцепт ее оферты по установленной форме.

Таким образом, с момента заключения договора управления **уже с одним из собственников** помещений права и обязанности по договору управления возникают у управляющей организации в полном объеме.

В связи с вышеизложенным, из положений действующего законодательства следует, что выбор способа управления многоквартирным домом, сделанный собственниками по итогам общего собрания собственников помещений, **считается реализованным с момента заключения договора управления уже с первым собственником помещения** в многоквартирном доме.

Данная позиция подтверждается также разъяснениями Министерства регионального развития Российской Федерации, приведенными в письме от 20.12.2006 г. № 14314-РМ/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом». Согласно указанным разъяснениям, управляющая организация, выбранная на общем собрании собственников помещений, в соответствии со статьей 162 ЖК РФ обязана приступить к управлению многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения (часть 7 статьи 162 ЖК РФ).

В целях подтверждения факта реализации собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д.35А, решения о выборе способа управления, принятого по итогам Общего собрания, от управляющей организации ООО «Ремжилуниверсал» были получены документы, свидетельствующие о реализации, принятого решения о выборе способа управления – копии договоров управления многоквартирным домом, заключенных данной управляющей организацией с собственниками помещений.

Как следует из полученных документов, ООО «Ремжилуниверсал» заключены договоры управления с несколькими собственниками помещений (копии договоров управления многоквартирным домом от 11.01.2011 г., 28.01.2011 г., от 31.01.2011 г.).

Таким образом, Комиссией при рассмотрении дела установлен **факт реализации** собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д.35А, решения о выборе способа управления, принятого по итогам Общего собрания (протокол Общего собрания от 30.12.2010 г.).

Из вышеизложенного следует, что у органа местного самоуправления – Департамента управления имуществом – на момент рассмотрения настоящего дела отсутствуют основания для проведения в порядке части 4 статьи 161 ЖК РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А.

Вместе с тем, частью 6 статьи 161 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления **не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом**, заключенного с управляющей компанией по результатам проведенного конкурса, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято собственниками.

Как следует из материалов дела, датой окончания срока действия договора управления многоквартирными домами **от 06.12.2007 г.**, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (протокол конкурсной комиссии от 29 ноября 2007 г. № 3), является **06.12.2010 г.**

Таким образом, Комиссией установлено, что на момент окончания срока действия договора управления многоквартирными домами, собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А, не было самостоятельно принято решение о выборе способа управления в порядке части 3 статьи 161 ЖК РФ.

В связи с данным обстоятельством, Департаменту на основании требований части 6 статьи 161 ЖК РФ, необходимо было провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу.

Кроме того, в случае, если собственниками помещений в указанном многоквартирном доме до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса (протокол конкурсной комиссии от 29 ноября 2007 г. № 3), не был бы выбран способ управления этим домом или если принятое по итогам общего собрания собственников помещений решение о выборе способа управления этим домом не было бы реализовано, Департаменту управления имуществом, в соответствии с требованиями части 4 статьи 161 ЖК РФ, необходимо было провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В связи с чем, общее собрание собственников помещений необходимо было созывать также с учетом сроков, установленных законодательством для проведения всех конкурсных процедур по отбору управляющей организации, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75.

Однако, Общее собрание было проведено по инициативе Департамента управления имуществом только **30.12.2010 г. (протокол Общего собрания (заочная форма) от 30.12.2010 г.)**, то есть с нарушением сроков, установленных частью 6 статьи 161 ЖК РФ.

В связи с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о том, что Департаментом управления имуществом не выполнена

обязанность, предусмотренная частью 6 статьи 161 ЖК РФ, что привело к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Однако, в связи с тем, что на момент принятия Комиссией решения по настоящему делу собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Самара, ул. Гастелло, д. 35А, принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом и о выборе управляющей организации ООО «Ремжилуниверсал», основания для выдачи предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства Департаменту управления имуществом отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Департамента управления имуществом нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
2. Прекратить дело в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы настоящего дела должностному лицу Самарского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях.

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

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