РЕШЕНИЕ

по делу №11-01-15-03/88

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 05 июля 2011 года

В полном объеме решение изготовлено 07 июля 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии заместитель руководителя управления -

начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: старший государственный инспектор отдела контроля органов власти;

государственный инспектор отдела контроля органов власти;

В присутствии: представителей Департамента ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда, представителя ООО УК «Управдом».

рассмотрев дело №**11-01-15-03/88**, по признакам нарушения Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации Волгограда (400131, Волгоград, ул. им. Чуйкова, 15) пункта 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело № **11-01-15-03/88** возбуждено в отношении Департамента жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации Волгограда (далее ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда) по заявлению юридического лица (п.2 ч. 2 ст. 39 ФЗ «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006).

В Управление ФАС по Волгоградской области поступило заявление от ООО «УК Управдом», из которого следует, что с 20 апреля по 20 мая жители многоквартирного дома № 92 по ул.Кирова г.Волгограда провели общее собрание в форме заочного голосования собственников жилого помещения с целью выбора способа управления многоквартирным домом (протокол от 20.05.2010г.). По результатам проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято решение расторгнуть договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией МУ «ЖКХ Кировского

района» г.Волгограда и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УК Управдом».

ООО «УК Управдом» 17 июня 2010г. обратилось с заявлением (от 11.06.2010г. № 18), в порядке, установленном п.2.1 Положения о порядке передачи функций по управлению многоквартирными домами на территории городского округа город-герой Волгоград и примерных форм договоров, утвержденного решением Волгоградской городской Думы от 20.12.2007 N 55/1396 (далее Положение) в ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда о передаче в управление управляющей компании многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Кирова, 92. В связи с тем, что ответа от ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда в адрес управляющей компании не поступало, ООО «УК Управдом» повторно обратилось с заявлением (от 01.07.2010г. №20) в ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда, с просьбой сообщить о результатах рассмотрения заявления от 11.06.2010г. № 18.

Департаментом ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда 29 июля 2010г. в адрес ООО «УК Управдом» направлен акт проверки от 29 июля 2010г., в котором содержится вывод о том, что общее собрание в многоквартирном доме №92 по ул. Кирова не легитимно и не влечет каких-либо юридических последствий. Заявление (от 11.06.2010г. №18) ООО «УК Управдом», поданное 17.06.2010г. в Департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда было рассмотрено 29.07.2010г., а с 1 августа 2010г. к управлению д.№92 по ул. Кирова приступила ООО «УК ЖКХ Кировского района».

Представитель ООО УК «Управдом» поддержала свое заявление и пояснила, что с 20 апреля по 20 мая 2010г. жители многоквартирного дома № 92 по ул.Кирова г.Волгограда провели общее собрание в форме заочного голосования и выбрали ООО «УК Управдом» для управления многоквартирным домом. В адрес Департамента ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда было направлено заявление с просьбой передать в управление многоквартирный дом №92 по ул. Кирова от МУ «ЖКХ Кировского района» в управление ООО «УК Управдом». Заявление находилось на рассмотрении в ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда 1,5 мес., в этот период ООО «УК Управдом» не могла приступить к управлению многоквартирным домом. Считает, что права управляющей компании нарушены.

Представители Департамента ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда пояснили, что при рассмотрении обращения ООО «УК Управдом» ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда действовал в рамках полномочий, установленных п.2.1 Положения.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии со статьей 165 ЖК РФ органы местного самоуправления должны обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 3 статьи 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.

Исходя из положений статей 46, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

Иным основанием для смены управляющей компании является проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случаях 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 (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"). 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 (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

При этом в пункте 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Исходя из положений ст. 14 ЖК РФ органы местного самоуправления наделены полномочиями осуществлять контроль за использованием и сохранностью только в отношении жилых помещений и доли в общем имуществе жилых домов, находящихся в муниципальной собственности. При этом, органы местного самоуправления имеют права наравне с другими собственниками жилья. Иные полномочия органов местного самоуправления по установлению контроля за реализацией другими собственниками прав по управлению жилым домом законодательством не предусмотрены.

Исходя из вышеизложенного, вновь избранная собственниками многоквартирного дома управляющая компания вступает самостоятельно во взаимоотношения с ранее управляющей компанией, которая в свою очередь, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Согласно п. 1.3 Положения о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Администрации Волгограда, утвержденного

решением Волгоградской городской Думы от 06.02.2008г., Департамент в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, законами Российской Федерации, указами Президента Российской Федерации, законами Волгоградской области, Уставом города-героя Волгограда, муниципальными правовыми актами Волгограда. В первую очередь ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда при осуществлении своей деятельности обязан соблюдать акты имеющие большую юридическую силу, в частности федеральное законодательство. Поэтому ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда должен соотносить последствия руководства муниципальными правовыми актами, которые противоречат жилищному законодательству и Закону о защите конкуренции.

Отказ ДЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда в передаче многоквартирного дома по ул.Кирова, 92 от МУ «ЖКХ Кировского района» в управление ООО «УК Управдом» привело к тому, что ООО «УК Управдом», являясь хозяйствующим субъектом, действующим на рынке услуг по управлению общим имуществом многоквартирных домов в Кировском районе г.Волгограда, не приступил к управлению многоквартирным домом по ул. Кирова, 92.

Таким образом, Департамент ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда, осуществляя контроль за механизмом передачи в управление многоквартирного дома №92 по ул. Кирова г. Волгограда от МУ «ЖКХ Кировского района» г.Волгограда к ООО «УК Управдом», действовал за пределами действующего законодательства. Нормами Жилищного законодательства Российской Федерации не предусмотрено вмешательство органа местного самоуправления во взаимоотношения между управляющей компанией управляющей многоквартирным домом и вновь избранной управляющей компанией при передаче многоквартирных домов.

Департамент ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда при осуществлении контроля по передачи управления многоквартирным домом руководствовался Решением Волгоградской городской Думы от 20.12.2007 N 55/1396 «Об утверждении Положения о порядке передачи функций по управлению многоквартирными домами на территории городского округа город-герой Волгоград и примерных форм договоров» от 20 декабря 2007г., которое решением Арбитражного суда Волгоградской области от 16.06.2011г. признано недействующим, как не соответствующее ст. 15. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ч. 7 ст. 5, ч. 1 ст. 14, п. 4ч. 2 ст.44, ч. 1 ст. 48, ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в действиях Департамента ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда, которое выразилось в ограничении права ООО «УК Управдом» на продажу услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома по ул.Кирова, 92, а также собственников многоквартирного дома по ул. Кирова, 92 на приобретение услуг по управлению общим имуществом у ООО «УК Управдом», имеется нарушение п. 3 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать факт нарушения Департамента ЖКХ и ТЭК Администрации Волгограда п.3 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ограничении права ООО «УК Управдом» на продажу услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома по ул.Кирова, 92, а также собственников многоквартирного дома по ул. Кирова, 92 на приобретение услуг по управлению общим имуществом у ООО «УК Управдом»

2. Предписание по делу №11-01-15-03/88 не выдавать.