

## РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

12151/04-2015

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена 03.08.2015

В полном объеме решение изготовлено 17.08.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- |              |   |
|--------------|---|
| председатель | <ul style="list-style-type: none"><li>• зам. руководителя управления – начальник отдела И.И. Спиридонов,</li></ul>                |
| члены        | <ul style="list-style-type: none"><li>- начальник отдела М.С. Степанова;</li><li>• помощник руководителя А.В. Федорова,</li></ul> |

рассмотрев дело № 12151/04-2015 по признакам нарушения Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. К.Маркса, 15) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон «О защите конкуренции»),

### УСТАНОВИЛА:

16.03.2015 в Ульяновское УФАС России поступило обращение ООО «УК Жилстройсервис» о нарушении антимонопольного законодательства Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска при инициировании общих собраний многоквартирных жилых домов по вопросам расторжения договоров управления с ООО «УК Жилстройсервис» и избрании в качестве управляющей организации ООО «Группа компаний «Уютный дом».

Приказом руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 12.05.2015 № 101 возбуждено дело по признакам нарушения Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании преимущественных условий конкретной управляющей организации – ООО «Группа компаний «Уютный дом» при осуществлении деятельности на рынке услуг по управлению жилым фондом, что влечет ограничение конкуренции и препятствует осуществлению

деятельности хозяйствующими субъектами.

Как указано в заявлении, в марте 2015 года председателем Комитета ЖКХ администрации города Ульяновска Чернецовым А.В. инициировано проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных жилых домах, ранее находившихся в управлении ООО «УК Жилстройсервис», по вопросам выбора в качестве управляющей организации ООО «Группа компаний «Уютный дом», утверждения размера платы за содержание и текущий ремонт, предложенный ООО «Группа компаний «Уютный дом», который является экономически необоснованным.

Кроме того, 09.02.2015 председателем Комитета ЖКХ администрации города Ульяновска Чернецовым А.В. было направлено письмо (исх.№ 418) в адрес УФ ООО «РИЦ» с требованием прекратить начисления денежных средств, собранных с населения 27 многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК Жилстройсервис» и ООО «Жилстройсервис», указав, что собственники помещений в данных домах проголосовали за выбор в качестве управляющей компании ООО «Группа компаний «Уютный дом».

На заседании комиссии 29.05.2015 представитель Комитета ЖКХ администрации города Ульяновска факт нарушения антимонопольного законодательства не признала по основаниям, изложенным в письменных пояснениях. Пояснила, что преимущественных условий ни одной из управляющих организаций Комитетом ЖКХ администрации города Ульяновска не устанавливаются. Решение о выборе управляющей компании принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общих собраниях. Инициирование Комитетом ЖКХ администрации города Ульяновска проведение общего собрания не могло повлиять на выбор той или иной управляющей компании, поскольку решение остается за собственниками помещений.

В Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска поступали обращения граждан, в которых сообщалось, что в связи с расторжением договоров управления с ООО «УК Жилстройсервис», ООО «Жилстройсервис» с 01.02.2015 и выборе новой управляющей компании ООО «Группа компаний «Уютный Дом» происходит начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги жителям и той и другой организацией.

Во избежание представления собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах квитанций на оплату за жилищно-коммунальные услуги управляющими организациями ООО «УК Жилстройсервис», ООО «Жилстройсервис», которые до 01.02.2015 управляли данными многоквартирными домами, а также во избежание двойной оплаты за жилищно-коммунальные услуги одновременно двум управляющим организациям в УФ ООО «РИЦ» было направлено письмо о прекращении с февраля 2015 года начислений в ООО «УК Жилстройсервис», ООО «Жилстройсервис».

Комитетом ЖКХ администрации города Ульяновска не заключались договоры управления указанными многоквартирными домами с ООО «Группа компаний «Уютный Дом».

Доказательствами нарушений условий договора управления многоквартирными домами со стороны ООО «УК Жилстройсервис» Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска не располагает.

Определением от 29.05.2015 к участию в деле привлечен в качестве заинтересованного лица Ульяновский филиал ООО «Региональный информационный центр» (далее - УФ ООО «РИЦ»), в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, Главную государственную инспекцию регионального надзора Ульяновской области.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих лиц в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости прекратить рассмотрение дела в отношении Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска рассмотрение о

нарушении пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

При этом комиссия исходила из следующего.

Согласно ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 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 запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Как установлено, Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска проведены общие собрания собственников в 8 многоквартирных домах путем совместного присутствия собственников.

Комитетом представлены сообщения о проведении собрания собственников помещений многоквартирных жилых домах по следующим адресам:

- пр-т Врача Сурова, 17 (площадь муниципальной собственности 284,80 кв.м);
- пр-т Авиастроителей, 21 (площадь муниципальной собственности 1067,29 кв.м);
- пр-т Ленинского Комсомола, 15 (площадь муниципальной собственности 587,61 кв.м);
- ул. 40-летия Победы, 16 (площадь муниципальной собственности 847,74 кв.м);
- пр-т Созидателей, 54 (площадь муниципальной собственности 864,17 кв.м);
- б-р Новосондецкий, 26 (площадь муниципальной собственности 764,70 кв.м);
- пр-т Врача Сурова, 19 (площадь муниципальной собственности 579,16 кв.м).

Как пояснено представителем Комитета, причиной инициирования проведения общих собраний собственников в указанных многоквартирных домах явилось наличие задолженности у ООО «УК Жилстройсервис» перед ресурсоснабжающими организациями, по состоянию на 01.02.2015 325 325 120,7 рублей, и обращений граждан.

Согласно Положению о Комитете жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска, утверждённому решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90, Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска от имени муниципального образования "город Ульяновск" по специальному поручению администрации города Ульяновска представляет интересы собственника муниципального жилищного фонда на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, заключает договоры управления многоквартирными жилыми домами с управляющими организациями от имени собственника муниципальных жилых помещений (пп. 4.8.1 п. 4.8).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем проведения заочного голосования, установлен [статьями 45 - 48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно [части 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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 доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

[Частью 8 данной статьи](#) предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно [частью 8.2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В соответствии с [частью 8.2 указанной статьи](#) 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.

Применительно к [части 8.2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

Согласно [части 1.1 статьи 165](#) Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) названного Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. 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.

Таким образом, надлежащим доказательством невыполнения управляющей организацией условий договора является заключение органа местного самоуправления по итогам проверки.

Из материалов дела установлено следующее.

Из содержания сообщения о проведении собрания собственников помещений многоквартирных жилых домах установлено, что инициатором проведения общего собрания вступил Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска. В повестке дня собрания указано о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «Управляющая компания «Жилстройсервис» и выборе управления многоквартирным домом через единственную

управляющую компанию – ООО «Группа компаний «Уютный дом».

При этом в ходе рассмотрения дела представителем Комитета было пояснено, что решение о расторжении договора управления с ООО «УК «Жилстройсервис» и о выборе ООО «Группа компаний «Уютный дом» в качестве управляющей компании на общих собраниях собственниками помещений в вышеуказанных многоквартирных домах не принято.

ООО «УК «Жилстройсервис» пояснил, что управление многоквартирными домами по адресам: пр-т Врача Сурова, 17, пр-т Авиастроителей, 21, пр-т Ленинского Комсомола, 15, ул. 40-летия Победы, 16, пр-т Созидателей, 54, б-р Новосондецкий, 26, пр-т Врача Сурова, 19 осуществляется ООО «УК «Жилстройсервис», в подтверждение представлены действующие договоры управления многоквартирным домом.

УФ ООО «РИЦ» сообщило, что начисление и прием платежей по вышеуказанным адресам осуществляется от имени ООО «УК «Жилстройсервис» на основании агентского договора № 752 от 24.02.2009.

Таким образом, инициирование проведения общего собрания Комитетом ЖКХ администрации города Ульяновска в нарушение порядка, установленного ЖК РФ, не привело к ограничению конкуренции на рынке оказания услуг управления многоквартирными домами.

Кроме того, согласно информации, представленной УФ ООО «РИЦ», следует, что прием и начисление платежей в пользу ООО «УК Жилстройсервис» и ООО «Жилстройсервис» прекращены с 01.02.2015 по следующим адресам: пр-т Академика Филатова, 3, пр-т Ленинского Комсомола, 26, б-р Пензенский, 18, 26, пр-т Созидателей, 4, ул. Карбышева, 5, пр-т Генерала Тюленева, 5, 27, б-р Новосондецкий, 9, пр-т Врача Сурова, 15.

Далее УФ ООО «РИЦ» сообщило, что после внесения соответствующих изменений в договоры поставки коммунальных ресурсов между РСО и ООО «Группа компаний «Уютный дом», РСО и ООО «УК «Жилстройсервис», начисления будут переданы на соответствующую управляющую организацию, с последующим перечислением собранных денежных средств в рамках заключенных договоров.

ООО «Группа компаний «Уютный дом» представлены договор теплоснабжения и поставки горячей воды от 01.02.2015 № 77725птэ, заключенного с ОАО «Волжская территориальная генерирующая компания», договор холодного водоснабжения и водоотведения от 27.03.2015 № 266652, заключенного с УМУП «Ульяновскводоканал» и энергоснабжения от 01.03.2015 № 2081/1, заключенного с ОАО «Ульяновскэнерго».

Согласно приложениям к указанным договорам, установлено, что в соответствии с указными договорами осуществляется оказание коммунальных услуг жителям многоквартирных домов, расположенным по вышеуказанным адресам.

Таким образом, с 01.02.2015 прекращено начисление и прием платежей в пользу ООО «УК Жилстройсервис» и ООО «Жилстройсервис» по 10 многоквартирным домам из 27, указанных в письме Комитета от 09.02.2015 (исх.№ 418).

Следовательно, действия Комитета ЖКХ администрации города Ульяновска по направлению в адрес УФ ООО «РИЦ» письма (от 09.02.2015 № 418) о прекращении с февраля 2015 года начислений в ООО «УК Жилстройсервис», ООО «Жилстройсервис» денежных средств, собранных с населения 27 многоквартирных домов, не повлекли негативных последствий.

Таким образом, в действиях Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска по инициированию проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: пр-т Врача Сурова, 17, пр-т Авиастроителей, 21, пр-т Ленинского Комсомола, 15, ул. 40-летия Победы, 16, пр-т Созидателей, 54, б-р Новосондецкий, 26, пр-т Врача Сурова, 19, а также в направлении в адрес УФ ООО «РИЦ» письма (от 09.02.2015 № 418) о прекращении с февраля 2015 года

начислений в ООО «УК Жилстройсервис», ООО «Жилстройсервис» денежных средств, собранных с населения 27 многоквартирных домов, нарушение пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» отсутствует.

Однако, учитывая то обстоятельство, что Комитетом не проводились внеплановые проверки деятельности ООО «УК «Жилстройсервис» по факту нарушения условий договора управления многоквартирными домами по адресам: пр-т Врача Сурова, 17, пр-т Авиастроителей, 21, пр-т Ленинского Комсомола, 15, ул. 40-летия Победы, 16, пр-т Созидателей, 54, б-р Новосондецкий, 26, пр-т Врача Сурова, 19 (письмо Комитета от 31.07.2015 № 2844), соответственно, инициирование проведения общего собрания Комитетом осуществлено в отсутствии надлежащих доказательств невыполнения ООО «УК «Жилстройсервис» условий договора, то в данном случае Комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска следует выдать рекомендации, направленные на обеспечение конкуренции.

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. В связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска рассмотрение дела № 12151/04-2015 о нарушении пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» в отношении Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска прекратить

2. Выдать Комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска рекомендации, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

- инициировать проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом только по результатам внеплановой проверки в соответствии с требованиями ч. 1.1. ст. 165 ЖК РФ, в случае поступления обращений собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [ч. 2 ст. 162](#) ЖК РФ (договор управления многоквартирным домом).

Председатель комиссии

**И.И. Спиридонов**

М.С. Степанова

Члены комиссии

А.В. Федорова

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