

РЕШЕНИЕ № 223

14 мая 2015 г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена 14 мая 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 26 мая 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: (...); члены Комиссии: (...),(...),

при участии представителя ответчика администрации Оекского муниципального образования - К.В.А. (доверенность от 08.04.2015г.), представителя заинтересованного лица ООО «Родник» - С.В.М. (доверенность № 01-08-137 от 10.04.2015), в отсутствие надлежащим образом уведомленного представителя заинтересованного лица ООО «Южнобайкальское», рассмотрев дело № 83, возбужденное по признакам нарушения администрацией Оекского муниципального образования ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г.,

УСТАНОВИЛА:

Приказом № 83 от 18.03.2015г. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по заявлению Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области в отношении администрации Оекского муниципального образования (далее – Администрация) возбуждено дело № 83, по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в связи с бездействием Администрации, выразившимся в не проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на территории Оекского муниципального образования.

Определением Иркутского УФАС России № 418 18.03.2015г. дело № 83 назначено к рассмотрению на 14.04.2015г. в 16 ч. 00 мин.

Определением № 548 от 14.04.2015г. рассмотрение дела № 83 отложено на 14.05.2015г. в 16 часов 00 минут.

Основанием для возбуждения дела № 83 послужили материалы, заявление от 19.12.2014г. вхд. № 15999 Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области о необходимости проведения администрацией Уриковского муниципального образования открытого конкурса по отбору управляющей организации указанных домов, в соответствии с которыми ООО «Родник» в рамках агентского договора № 9 от 01.07.2014г., заключенного с ООО «Южнобайкальское», за комиссионное вознаграждение, совершает от своего

имени действия по заключению договоров на оказание коммунальных услуг, расчету, начислению и приему платежей от физических лиц, проживающих в жилых помещениях, расположенных, в том числе, на территории Оекского муниципального образования, за предоставление ООО «Южнобайкальское» им коммунальных услуг, а также ведет претензионную работу по погашению задолженности.

При этом информация о выборе ООО «Южнобайкальское» в качестве управляющей компании в порядке установленном законодательством отсутствует.

Администрация в своих письменных пояснениях сообщает: жилищный фонд, расположенный на территории Оекского муниципального образования является муниципальной собственностью Иркутского района и передан Администрации по договору безвозмездного пользования № 18 от 13.06.2006г.

Жилые помещения, расположенные в с.Оек, ул.Коммунистическая, д.32, д.34, д.36, д.47, д.61, д.81, д.18А, пер.Больничной, д.1 оформлены в собственность в порядке приватизации гражданами муниципального жилищного фонда, за исключением трех квартир многоквартирного дома, расположенного в с.Оек, ул.Коммунистическая, д.18А.

Согласно ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с пп. 1, п.2 ст. 161 ЖК РФ на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов, расположенных в с.Оек, ул.Коммунистическая, д.32, д.34, д.36, д.47, д.61, д.81, д.18А, пер. Больничной, д.1 в 2007 году общими собраниями собственников помещений в указанных домах был выбран способ управления – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч.1 ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений должны заключить договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

На общих собраниях собственников помещений в указанных домах были приняты решения о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с ООО «Родник». Данные решения реализованы посредством заключения договоров между ООО «Родник» и каждым собственником помещений в указанных многоквартирных домах.

Обеспечение коммунальными услугами при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирных домах (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) осуществляется на основании ч.2 ст. 164 ЖК РФ, посредством заключения каждым собственником помещения договоров с организациями по оказанию коммунальных услуг. На территории Оекского муниципального образования такими организациями являются ООО «Южнобайкальское», ООО «Иркутскэнергосбыт».

Учитывая вышеизложенное, Администрацией не нарушалось антимонопольное законодательство в связи с бездействием, выразившимся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования, так как на общих собраниях собственников жилых помещений многоквартирных домов (число квартир, в которых менее 16), в соответствии с ЖК РФ, было принято решение о выборе иного способа управления, а именно непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. И данное решение реализовано посредством заключения договоров оказания жилищных и коммунальных услуг.

Системы централизованного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения на территории Оекского муниципального образования находятся в собственности КУМИ администрации Иркутского районного муниципального образования. В мае 2014 года КУМИ администрации Иркутского района по концессионному соглашению передало сети ООО «Южнобайкальское».

Доля муниципальной собственности в многоквартирных домах по состоянию на 10.05.2007г.у администрации Оекского МО отсутствовала.

Заинтересованным лицом ООО «Родник» представлены следующие письменные пояснения.

Собственники многоквартирных домов в с.Оек, в соответствии с требованиями ЖК РФ (ст. 161) в мае-июне 2007г. выбрали способ управления - непосредственное управление .

ООО «Родник» в рамках гражданско-правовых договоров, заключенных с собственниками помещений в многоквартирных домах, оказывало жилищные услуги в период с 2007 года по настоящее время в рамках договорных отношений.

Ежегодно ООО «Родник» отчитывается перед собственниками о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, расходованию денежных средств.

Собственники на общих собраниях ежегодно утверждают тарифы на оказание жилищных услуг, перечень оказываемых услуг.

ООО «Родник» в рамках договорных отношений в соответствии с Агентским договором № 9 от 01.07.2014г., заключенным с ООО «Южнобайкальское», с потребителями, проживающими в многоквартирных домах с.Оек заключает договоры, производит начисление и взимает плату за оказание ООО «Южнобайкальское» коммунальные услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению и водоотведению.

Управление многоквартирными домами по данному муниципальному образованию ООО «Родник» не осуществляет.

Заинтересованным лицом - ООО «Южнобайкальское» представлены следующие письменные пояснения.

ООО «Южнобайкальское» не является управляющей организацией и не обслуживает многоквартирные дома, расположенные, в том числе, на территории Оекского муниципального образования.

Изучив материалы дела, объяснения ответчика, заинтересованных лиц, Комиссия УФАС по Иркутской области пришла к следующим выводам.

13.06.2006г. администрация Иркутского района и администрация Оекского муниципального образования заключили договор безвозмездного пользования № 18, согласно которому Оекское муниципальное образование приняло имущество, являющееся муниципальной собственностью Иркутского района, в безвозмездное пользование.

Согласно Приложения № 1 к указанному договору безвозмездного пользования «Перечень муниципальной собственности Иркутского района передаваемого в безвозмездное пользование Оекскому муниципальному образованию», администрации было передано тридцать три жилых дома, расположенные по адресам: Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. 70 лет Октября, д.1, д.10, д.11, д.12, д.13, д.14, ул. Кирова, д.153, д.155, д.192, д.66, д.70, д.89, ул. Коммунистическая, д.18а, д.32, д.34, д.36, д.38, д.47, д.61, д.81, д.63, д.16, д.18, д.20, Почтовый переулок, д.3, ул. Декабристов, д.10, д.17, д.19, д.9, д.15, ул. Чапаева, д.2, пер. Больничный, д.1, расположенные по адресам: Иркутская область, Иркутский район, д.Жердовка, ул.Тракторная, д.13, д.11.

Согласно реестра собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов Оекского муниципального образования, предоставленного Администрацией, на территории Оекского муниципального образования расположено 8 многоквартирных домов по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, пер. Больничный, д.1 (8-ми квартирный), ул.Коммунистическая, д.18а (24-х квартирный), д.81 (10-ти квартирный), д.47 (13-ти квартирный), д.61 (15-ти квартирный), д.32 (4-х квартирный), д.34 (11-ти квартирный), д.36 (8-ми квартирный).

В мае 2007 года собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, дома: №№ 32, 34, 36, 47, 81, 61, 18а, пер.Больничный, д.1 провели общее собрание, на котором выбрали способ управления многоквартирными домами – непосредственное управление (Протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 10.05.2007г., от 11.05.2007г., 31.05.2007г.).

01.06.2007г. ООО «Родник», заключило договоры на оказание коммунальных услуг, предметом которых являлось взаимоотношения сторон по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, пл. Коммунистическая, д.47, д.36.

Согласно п.6.1. указанных Договоров на оказание коммунальных услуг от 01.06.2007г., договоры заключены на один год.

Согласно п.6.2 указанных Договоров на оказание коммунальных услуг от 01.06.2007г., в случае, если ни одна из сторон за 30 дней до окончания срока действия договоров, в письменном виде не уведомит другую сторону о своем желании не возобновлять их на новый срок, договоры считаются пролонгированными (продленными) на тот же срок и на тех же условиях.

Согласно п.6.3 указанных Договоров на оказание коммунальных услуг от

01.06.2007г., договоры утрачивают силу в случае избрания общими собраниями собственников домов иного способа управления домами, чем того, на основании которого заключены договоры.

01.07.2012г., 01.07.2013г., 01.08.2014г. ООО «Родник» заключило с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д.47, д.81, д.18а, д.34, ул. 70 лет Октября, д.16, пер. Больничный, д.1, дополнительные соглашения к договорам от 01.06.2007г., согласно которым, в рамках действующих договоров от 01.06.2007г. и на основании общих решений (Протоколы от 25.06.2012г., от 18.07.2013г., от 22.07.2013г., от 12.08.2014г.), были установлены новые тарифы.

Согласно п. 2, п.3 ст. 161 ЖК РФ, в редакции, предшествующей редакции Федерального закона от 21.07.2014г. № 255-ФЗ, вступившего в силу с 01.09.2014г., собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, дома: №№ 32, 34, 36, 47, 81, 18а, пер.Больничный, д.1 реализовали принятое решение о выборе непосредственного способа управления указанными домами. Договоры на оказание коммунальных услуг от 01.06.2007г. действуют по сегодняшний день. Иного Комиссии Иркутского УФАС России не представлено.

01.01.2011г. ООО «Родник», заключило договоры на оказание коммунальных услуг № 3/106, № 3/96 с собственниками помещений в домах по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д.61, д.81 предметом которых являлось оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в домах.

25.06.2012г. собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д.61, д.81 провели общие собрания, на которых утвердили финансовый отчет ООО «Родник», приняли тариф на содержание жилья на 2012г. (Протоколы от 12.07.2013г.).

01.07.2012г. ООО «Родник», заключило договоры на оказание коммунальных услуг № 3/94, № 3/55 с собственниками помещений в домах по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, пер. Больничный, д. 1, ул. Коммунистическая, д.47 предметом которых являлось оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в домах.

01.07.2013г. ООО «Родник», действующее на основании Агентского договора № 08-

9-А от 01.07.2013г., заключенного с Южным филиалом ОАО «Областное жилищно-коммунальное хозяйство» заключило договоры на оказание коммунальных услуг № 3-65, № 3-43, с собственниками помещений в домах по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д. 18а, д.34, предметом которых являлось оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в домах.

18.07.2013г. собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д.61, д.81 провели общие собрания, на которых утвердили отчет ООО «Родник» по выполнению работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в домах, утвердили финансовый отчет по расходованию обслуживающей организации ООО «Родник» финансовых средств собственников помещений в домах на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, рассмотрели и утвердили перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в домах (Протоколы от 18.07.2013г.).

08.05.2014г. Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительной политике администрации Иркутского районного муниципального образования и ООО «Южнобайкальское» заключили концессионное соглашение, согласно которому ООО «Южнобайкальское» обязуется за свой счет выполнить мероприятия по реконструкции (модернизации) муниципального имущества и осуществлять эксплуатацию Объекта для производства, бесперебойной подачи, распределения и сбыта тепловой энергии, горячего, холодного водоснабжения, обеспечение работы канализационных систем, а администрация Иркутского района обязуется предоставить ООО «Южнобайкальское» права владения и пользования Объектом для осуществления указанной деятельности.

01.07.2014г. ООО «Родник», действующее на основании Агентского договора № 9 от 01.07.2014г., заключенного с ООО «Южнобайкальское», заключило договоры на оказание коммунальных услуг № 3/106, № 3/90, № 3/30, с собственниками помещений в домах по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Декабристов, д.15, ул. Коммунистическая, д.81, ул. 70 лет Октября, д.12 предметом которых являлось оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в домах.

12.08.2014г. собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, д.81, д.61 провели общие собрания, на которых утвердили отчет ООО «Родник» по выполнению работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в домах, утвердили финансовый отчет по расходованию обслуживающей организации ООО «Родник» финансовых средств собственников помещений в домах на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, рассмотрели и утвердили перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в домах (Протоколы от 12.08.2014г.).

Согласно пояснений представителя администрации Оекского муниципального образования в ходе рассмотрения дела, на территории Оекского муниципального образования многоквартирные дома расположены по адресу: Иркутская область,

Иркутский район, с.Оек, ул. Коммунистическая, дома: №№ 32, 34, 36, 47, 81, 61, 18а, пер.Больничной, д.1, которым оказываются коммунальные услуги. Иным жилым домам, расположенными на территории Оекского муниципального образования коммунальные услуги не оказываются, общее имущество собственников помещений в иных домах отсутствует, имеется электроэнергия и печное отопление, земельные участки, входы отдельные, выгребная ума у каждого собственника помещения.

Таким образом, в бездействии администрации Оекского муниципального образования, в связи с не проведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования

На основании вышеизложенного, учитывая, что на территории Оекского муниципального образования собственники помещений в многоквартирных домах выбрали непосредственный способ управления домами, комиссия не находит в бездействии ответчика признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 83 от 18.03.2015г., возбужденного в отношении администрации Оекского муниципального образования по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с не проведением конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования, что приводит или может привести к устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами на указанной территории, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемом комиссией бездействии.
2. Решение направить сторонам по делу.

Председатель Комиссии

(...)

Члены Комиссии

(...)

(...)

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

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 и предписание антимонопольного органа.