19.07.2012 № 05/05-5162

РЕШЕНИЕ

**71/05-АМЗ-2012** г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 05 июля 2012 года.

Решение изготовлено в полном объеме 19 июля 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Котеева В.В. | - | Зам.руководителя управления (председатель Комиссии); |
| Даниловой С.Г. | - | начальника отдела контроля органов власти и по борьбе с картелями (член Комиссии); |
| Давыдовой Н.А. | - | специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и по борьбе с картелями (член Комиссии); |

При участии в заседании:

от Администрации г.Чебоксары – Красновой Марины Петровны (по доверенности);

от ООО «УК «Сфера» - Макаровой Натальи Александровны (по доверенности);

от МБУ «Управление жилищным фондом» Егорова Сергея Алексеевича (по доверенности);

в отсутствии заявителя – … звещенной надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела

рассмотрев материалы дела № 71/05-АМЗ-2012 возбужденного в отношении администрации г.Чебоксары по признакам нарушения части 1 и части 3 статьи 15 Федерального Закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» и в отношении администрации г.Чебоксары и ООО «УК «Сфера» по признакам нарушения статьи 16 закона о защите конкуренции

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России поступило заявление …., проживающей по адресу: г.Чебоксары, ул.М.Павлова … о нарушении со стороны администрации г.Чебоксары ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно заявлению, дом №34 по адресу: г.Чебоксары М.Павлова управляется двумя способами управления: УК ООО «Сфера» и ТСЖ «Вузовец-4».

В соответствии с заявлением, общая площадь всех квартир составляет 12620,4 кв.м., что составляет 100% голосов. В управлении ТСЖ «Вузовец-4» - 3550,1 кв.м. общей площади всех квартир, что составляет менее 50% голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме. Муниципальных квартир с 1 по 8 подъезд -49.

В ходе проведенного 26.12.2008 г. общего собрания ООО УК «Сфера» выбрана в качестве управляющей организации части жилого дома (1-8 подъезды). Собственниками помещений 9-11 подъездов на общем собрании членов ЖСК «Вузовец-4» принято решение о реорганизации кооператива в ТСЖ «Вузовец-4».

В настоящее время жители с 1 по 8 подъезды против вступления в ТСЖ, однако, управление двумя способами управление привело к следующим последствиям: В 2008 г. ТСЖ «Вузовец-4» провело капитальный ремонт своих трех подъездов в рамках адресной программы «Капитальный ремонт жилищного фонда г.Чебоксары» на 2008-2011 г. Дом № 34 был включен в реестр под №151 и подлежал капремонту в 2008 г. Однако, ремонт был проведен только в трех подъездах, управляемых ТСЖ «Вузовец-4». В остальных 8 подъездах ремонт не проводился.

Заявитель поддержала свои требования, ссылаясь на бездействие администрации, подтверждая свои доводы тем, что неоднократно (вх.адм. №И-1056 от 15.02.2012 и №И702/к от 15.02.2012) обращалась в администрацию. Г.Чебоксары по вопросу урегулирования сложившейся ситуации и необходимости проведения собрания.

Представитель ООО «УК Сфера считает, что в силу ст.141 Жилищного кодекса РФ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Так как доля собственников, принявших решение о избрании ООО «УК «Сфера» в качестве управляющей организации превышает 50%, собранию собственников дома №34 М.Павлова следует реализовать данное право, что исключает необходимость проведения конкурса.

Согласно представленной информации и в соответствии с пояснениями представителя администрации г.Чебоксары стало известно, что письмом от 02.05.2012 №И-3482 Администрацией г.Чебоксары сообщено МБУ «Управление жилищным фондом города Чебоксары» о необходимости немедленного объявления конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом 34 по ул.М.Павлова.

Представителем МБУ «Управление жилищным фондом» даны пояснения о возникших трудностях при составлении актов обследования технических состояний многоквартирного дома, в связи с чем, сроки объявления конкурса затянулись.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав заявителей, представителя ответчика, приходит к следующему.

1. На дату вступления в силу (01.03.2005) ЖК РФ (Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») многоквартирный дом, находящийся по адресу: г.Чебоксары, ул.М.Павлова, д.34 (одиннадцать подъездов) находился под управлением двух организаций:

- ООО «УК «Сфера» с 13.02.2004 – восемь подъездов (протокол внеочередного общего собрания от 26 декабря 2008 г., договор от 01 января 2009 г. , заключенный МБУ «Управление жилищным фондом г.Чебоксары» о передаче ООО «УК «Сфера» в управление муниципального жилищного и нежилого фонда)

- ТСЖ «Вузовец-4» (решение от 06.12.2008 о реорганизации кооператива в ТСЖ) – 3 подъезда.

Управление многоквартирным домом двумя и более организациями (юридическими лицами) допускалось имеющим до этого времени силу Федеральным законом от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», который с 01.03.2005 утратил силу.

Согласно статье 9 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» действие раздела VIII «Управление многоквартирными домами» ЖК РФ распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления МКД.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Постановлением администрации г.Чебоксары от 06.12.2005 № 281 «Об организации работы по выбору способа управления многоквартирными домами» (в ред. [Постановления](consultantplus://offline/main?base=RLAW098;n=18201;fld=134;dst=100005) администрации г.Чебоксары от 10.03.2006 № 50) (далее – Постановление № 281) собственникам помещений было рекомендовано в срок до 31.12.2006 в многоквартирных домах провести общие собрания собственников для определения способа управления многоквартирным домом.

До 31.12.2006 общее собрание собственников помещений МКД № 34 по ул.М.Павлова проведено не было. Общее собрание собственников жилых помещений указанного МКД было проведено только 26.12.2008 (протокол общего собрания от 26.12.2008), причем только с собственниками жилых помещений восьми (1-8) подъездов.

Согласно протоколу внеочередного собрания собственников помещений от 26 декабря 2008 г . полезная площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составила 14783, 15 кв.м в том числе муниципальная площадь 4212,95 кв.м., где принято решений собственниками помещений общей площадью 10578,85 кв.м, что составляет 71,6 площади жилых и нежилых помещений. Однако, в соответствии с представленной МУП «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилого фонда от 18.06.2012 №01-14/1641 общая площадь жилого дома №43 по ул. М.Павлова составляет 21414,60 кв.м., следовательно, на общем собрании в голосовании об избрании ООО «УК «Сфера» приняли участие собственники менее 50% площади жилых и нежилых помещений, что является нарушением части 4 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ.

При этом, инициатором и председателем общего собрания являлся директор ООО «Сфера», не являющейся собственником помещений. Бланк протокола общего собрания изначально был подготовлен и в нем председатель собрания секретарь и счетная комиссия указаны заранее.

На собрании интересы органа местного самоуправления как уполномоченного собственником муниципального нежилого и жилищного фондов г.Чебоксары муниципального органа представлял Филиппов Е.П. (по доверенности), следовательно администрация г.Чебоксары в лице Горкомимущества осознанно участвовала в собрании при выборе способа управления восемью подъездами дома, игнорируя требования ЖК РФ, вступившего в силу с 01.03.2005.

Согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Следовательно, общее собрание собственников помещений, проведенное 26.12.2008, не имело кворума и оно не было правомочно принимать решение по выбору управляющей организации – ООО «УК «Сфера».

Таким образом, общее собрание собственников помещений МКД, проведенное 26.01.2008 по выбору ООО «УК «Сфера» управляющей организацией согласно пункту 3 статьи 45 ЖК РФ не имело кворума, а управление ТСЖ «Вузовец-4» тремя подъездами МКД противоречит части 3 статьи 135 ЖК РФ, из чего следует, что собственниками помещений МКД № 34 по ул.М.Павлова г.Чебоксары с момента издания Постановления № 281 по настоящее время (с 2006 по 2012 годы) не выполняется обязательство, определенное в части 2 статьи 161 ЖК РФ.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При таких обстоятельствах на основании части 1 статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В соответствии с п.2 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать 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.

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. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в [порядке](consultantplus://offline/ref=A24A0C030D510624E0675C2FA93DADFF73B679C5B381E6420B9F554DBBE7C6AEF70E27EEE5216698x9RBM), установленном Правительством Российской Федерации, 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.

По имеющейся в материалах дела информации об управлении многоквартирным домом по адресу Чебоксары, М.Павлова, 34 впервые администрации г.Чебоксары стало известно 26 декабря 2008 г. при проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, где интересы органа местного самоуправления как уполномоченного собственником муниципального нежилого и жилищного фондов г.Чебоксары муниципального органа по доверенности переданы Филиппову Е.П.

Таким образом, администрацией г.Чебоксары в течение 2008-2012 годов не выполняются требования части 4 статьи 161 ЖК РФ по отношению к МКД по ул.М.Павлова, 34, т.е. органом местного самоуправления открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД по указанному выше адресу не проведен, что свидетельствует о бездействии, которое привело к ограничению конкуренции на рынке услуг по управлению МКД, поскольку целью проведения конкурса является обеспечение равных возможностей доступа хозяйствующих субъектов на данный товарный рынок, а также предполагает наличие конкуренции между хозяйствующими субъектами, целью которой является предложение лучших условий исполнения договора.

На рынке управления жилищным фондом г.Чебоксары, согласно данным мониторинга, осуществляют деятельность более 60 управляющих организаций.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, запрещается осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия приходит к выводу, что в результате бездействия органа местного самоуправления – администрации г.Чебоксары деятельность на рынке управления МКД № 34 по ул.М.Павлова продолжают осуществлять два хозяйствующих субъекта – ООО УК «Сфера» и ТСЖ «Вузовец-4 из чего следует, что способ управления в данном доме собственниками не выбран, что является нарушением ч.2 и 9 статьи 161 ЖК РФ. Бездействие администрации г.Чебоксары, выраженное в не проведении конкурса по выбору способа управления и управляющей организации по управлению МКД противоречит требованиям ч.4 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, ограничивает конкуренцию на рынке управления МКД и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно статье 16 Закона о защите конкуренции запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции

01.01.2009 между ООО «УК «Сфера»» и МУ «Управление жилищным фондом города Чебоксары» заключен договор о передаче в управление жилищного и нежилого фонда.

Как следует из пояснений представителя ООО «УК «Сфера» договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений МКД №34 по ул.М.Павлова от 26.12.2008. Однако принятые решения на собрании собственников помещений МКД от 26.12.2008 Комиссия признала неправомочными в связи с отсутствием кворума.

Учитывая, что ЖК РФ не возлагает на орган местного самоуправления обязанность проверять достоверность информации, содержащейся в протоколах собраний собственников помещений, Комиссия приходит к выводу о том, что в действиях администрации города Чебоксары и ООО «УК «Сфера» при принятии решения (зафиксированного протоколом внеочередного собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования по адресу М.Павлова,34) по избранию управляющей МКД организации отсутствует нарушение статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. В соответствии с представленной информацией, обращение Искорцевой Н.Б. о необходимости проведения собрания жильцов, администрация г.Чебоксары перенаправило МБУ «Управление жилфондом».

МБУ своим ответом от 07.03.2012 № 275 проинформировало заявителя о том, что проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома предусмотрено ст.ст.44-48 Жилищного Кодекса РФ. В рамках названного законодательства в частности ст.45 собственники помещений многоквартирного дома вправе инициировать внеочередное собрание, в том числе и по выбору способа управления МКД. Кроме того, сослалось на то, что высшим органом управления многоквартирного дома законодатель наделил именно собственников помещений, в силу прямого указания гражданского и жилищного законодательства.

Отказывая заявителю в инициации проведения собрания, МБУ апеллировало ст.161 п.4, в соответствии с которой, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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 так же 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.

Постановлением администрации г.Чебоксары №317 от 25.12.2007 г. «О делегировании полномочий муниципальному учреждению» полномочия представлять интересы муниципального образования г.Чебоксары на собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, голосовать по всем вопросам повестки дня, совершать иные действия, предусмотренные ЖК РФ, от имени муниципального образования г.Чебоксары; заключать с выбранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоры о передаче в управление муниципального жилищного и нежилого фонда, составляющего муниципальную казну г.Чебоксары и контролировать выполнение условий договоров переданы МБУ «Управление жилищным фондом г.Чебоксары».

Вместе с тем, согласно Жилищному Кодексу РФ, функция проведения открытого конкурса в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, осуществляется органом местного самоуправления.

Из вышеизложенного следует, что Администрацией г.Чебоксары не только совершено бездействие по не проведению конкурса по выбору способа управления в многоквартирном доме, но и переданы полномочия органа местного самоуправления организации, осуществляющей, согласно Уставу предпринимательскую деятельность.

Комиссия приходит к выводу о необходимости выделения в отдельно производство дела в отношении администрации г.Чебоксары по признакам нарушения ч.3 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что нарушение антимонопольного законодательства по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не прекращено, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания.

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 г.Чебоксары Чувашской Республики нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.1006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Производство по делу в отношении администрации г.Чебоксары и ООО «УК «Сфера» по признакам нарушения 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить в связи с отсутствием состава правонарушения. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Рассмотрение дела по признакам нарушения части 3 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выделить в отдельное производство..

4. Выдать администрации г.Чебоксары Чувашской Республики предписание об устранении выявленного нарушения антимонопольного законодательства

Председатель Комиссии В.В.Котеев

Члены Комиссии С.Г. Данилова

Н.А.Давыдова

**В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.**