

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 40-07/17

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ

ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«___» июня 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление ООО «СтройГАРАНТ» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее – ГУ «ГЖИ Челябинской области»), выразившиеся в исключении из реестра лицензий общества.

В ходе рассмотрения представленных документов и материалов, установлено следующее.

ООО «СтройГАРАНТ» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании недействительными решений ГУ «ГЖИ Челябинской области» от 06.09.2016 № 601, № 529, 601/1 и от 05.12.2016 № 126А и обязанности исключить ООО «УК «Система» из реестра лицензий по Многоквартирному дому и включить в реестр лицензий по данному дому ООО «СтройГАРАНТ».

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 04.04.2017 по делу А76-24495/2016 требования ООО «СтройГАРАНТ» удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2017 по тому же делу решение Арбитражного суда Челябинской области от 04 апреля 2017 года оставлено без изменения.

Решением Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-24495/2016 установлено следующее:

ООО «СтройГАРАНТ» на основании протокола собственников помещений от 13.05.2015 и договора управления многоквартирным домом осуществляло управление многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Озерск, Челябинская область, бул. Гайдара, д. 16 (далее – Многоквартирный дом).

Заявителем 31.05.2016 направлено в адрес ГУ «ГЖИ Челябинской

области» заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления Многоквартирным домом.

Письмом от 03.06.2016 в адрес ГУ «ГЖИ Челябинской области» Заявителем направлен протокол собрания собственников Многоквартирного дома от 01.06.2016, в том числе по вопросу принятия собственниками решения о продлении срока действия договора управления Многоквартирным домом, заключённого с ООО «СтройГарант» на 5 лет.

07.07.2016 в связи с жалобами собственников Многоквартирного дома на получение ими двойных квитанций от ООО «СтройГарант» и от ООО УК «Система» Заявитель направил в адрес ГУ «ГЖИ Челябинской области» письмо с просьбой предоставить информацию о стадии рассмотрения ранее поданных ООО «СтройГарант» заявлений.

ГУ «ГЖИ Челябинской области» письмом от 25.07.2016 сообщило Заявителю о включении 02.07.2016 Многоквартирного дома в реестр лицензий Челябинской области за ООО «СтройГарант».

Из выписки из реестра лицензий Челябинской области Многоквартирный дом включён в указанный реестр 08.07.2016 за ООО «СтройГарант».

26.09.2016 на официальном сайте размещен обновленный реестр под названием «Реестр лицензий Челябинской области 22.09.2016», в котором указано, что на основании решения о внесении изменений № 601 без даты, Многоквартирный дом исключен из реестра лицензий управляющей компании ООО «СтройГарант» и включен в реестр лицензий ООО УК «Система» с 05.09.2016.

На основании рассмотрения заявления МУП УК «Система» 06.09.2016 ГУ «ГЖИ Челябинской области» принято решение № 601 об исключении ООО «СтройГарант» из реестра лицензий на Многоквартирный дом.

Письмом от 10.11.2016 на запрос ООО «СтройГарант» ГУ «ГЖИ Челябинской области» сообщено обществу о том, что 06.09.2016 принято решение № 529 о внесении изменений в реестр лицензий Челябинской области: Многоквартирный дом включен в указанный реестр за ООО УК «Система».

ГУ «ГЖИ Челябинской области» 06.09.2016 принято решение №601/1 об исправлении опечатки в решении о внесении изменений в реестр лицензий Челябинской области от 06.09.2016 №601 о внесении изменений в реестр лицензий Челябинской области: наименованием лицензиата решено считать ООО УК «Система».

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской

Федерации (далее – ЖК РФ) деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий.

Частью 1 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирными домами заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 7 статьи 162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Частью 1 статьи 198 ЖК РФ установлено, что сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня

многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирными домами лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 3 статьи 198 ЖК РФ).

Из содержания части 4 статьи 198 ЖК РФ следует, что лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

Приказом Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр утвержден Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее - Порядок).

В соответствии с пунктом 2 Порядка изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании представленного лицензиатом заявления о внесении изменений в реестр, содержащего следующие сведения: а) адрес многоквартирного дома; б) основания заключения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом; в) копию договора управления многоквартирным домом; г) данные о лицензиате (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами).

Согласно подпункту «в» пункта 3 Порядка к заявлению о внесении изменений в реестр прилагаются копия договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случае выбора лицензиата управляющей организацией по результатам проведенного органом местного

самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом - копия договора управления, подписанного заявителем.

В силу пункта 14 Порядка, в случае принятия решения о внесении изменений в реестр, соответствующие изменения перечня и сведений о многоквартирных домах, содержащихся в реестре, вносятся органом государственного жилищного надзора не позднее даты, указанной в соответствующем решении.

При таких обстоятельствах, исходя из системного толкования приведенных выше норм, осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом вправе лишь управляющие компании при условии заключения договора управления с таким домом и внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне МКД, управление которыми осуществляет управляющая компания.

Как установлено судом, ООО УК «Система» обратилось в ГУ «ГЖИ Челябинской области» с заявлением от 27.07.2016 №7377-В о внесении изменений в реестр лицензий на основании протокола жильцов Многоквартирного дома от 30.05.2016. Согласно пунктам 6 и 7 указанного протокола собственниками Многоквартирного дома, принято решение о расторжении договора управления с ООО «СтройГарант».

ГУ «ГЖИ Челябинской области» 06.09.2016 приняты решения № 601, № 529 об исключении ООО «СтройГАРАНТ» из реестра лицензий по данному дому и о включении в указанный реестр лицензий ООО УК «Система».

Между тем, протокол жильцов Многоквартирного дома от 30.05.2016 не может подтверждать реализацию решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору ООО УК «Система» в качестве управляющей организации, поскольку отсутствуют доказательства заключения договора управления Многоквартирным домом с собственниками помещений указанного Многоквартирного дома.

Нормами ЖК РФ установлено, что решение о выборе способа управления домом должно быть не только принято, но и реализовано собственниками, а реализация решения о выборе способа управления многоквартирными домами управляющей организацией подразумевает заключение договоров управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном статьей 162 ЖК РФ.

На основании изложенного, судом апелляционной инстанции установлено, что ГУ «ГЖИ Челябинской области» не обоснованно

решением от 06.09.2016 №529 включила в указанный реестр лицензий ООО УК «Система», в связи с несоответствием приложенных к заявлению документов требованиям, установленным пунктом 2, подпункта «в» пункта 3 Порядка внесения изменений в реестр лицензий.

При указанных обстоятельствах инспекцией нарушены требования статей 162, 198 ЖК РФ.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации отношения собственника помещения и управляющей компании, которая предоставляет услуги по обслуживанию многоквартирного дома, в котором расположено нежилое помещение, а собственник помещения их принимает, можно рассматривать как договорные при наличии доказательств несения управляющей компанией расходов на обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг и подтвержденного в соответствии с законодательством права управления таким домом.

При этом, право на выбор способа управления, а также управляющей организации принадлежит в силу закона только собственникам.

Статьей 44 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся, в том числе, и выбор способа управления МКД.

Частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса предусмотрено условие, что МКД может управляться только одной управляющей организацией.

Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД 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 МКД (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса).

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса указывает на возможность изменения или расторжения договора управления МКД в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о

том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны, управляющей организации.

Пунктом 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются.

Таким образом, при принятии собственниками решения об изменении способа управления МКД, о выборе иной управляющей организации и о расторжении договора управления с предыдущей управляющей компанией, собственники в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и ЖК РФ должны реализовать свою волю, выраженную в решении, принятом на общем собрании, а также совершить дальнейшие предусмотренные гражданским и жилищным законодательством действия, а именно направить в адрес противоположной стороны договора уведомление о расторжении договора.

Судом первой инстанции установлено, что ООО «СтройГарант» на основании протокола собственников помещений от 13.05.2015 и договора управления многоквартирным домом осуществляло управление многоквартирным жилым домом №16, расположенным по адресу: г. Озерск, Челябинская область, бул. Гайдара, д.16.

При обращении с заявлением в ГУ «ГЖИ Челябинской области» ООО УК «Система» представлен протокол общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Озерск, Челябинская 10 область бул. Гайдара, д.16 от 30.05.2016, согласно которому собственники приняли решение о расторжении договора управления с ООО «СтройГарант» и избрании новой управляющей компании – ООО УК «Система».

В то же время, 01.06.2016 собственниками спорного многоквартирного дома принято решение о продлении договора управления с ООО «СтройГарант», сроком на 5 лет.

При указанных обстоятельствах принятие ГУ «ГЖИ Челябинской области» оспариваемых решений о внесении изменений в реестр в части исключения из него ООО «СтройГарант» и включения в реестр в качестве управляющей компании по спорному дому ООО УК «Система» является незаконным и необоснованным.

Таким образом, действия ГУ «ГЖИ Челябинской области», выразившиеся в исключении ООО «СтройГАРАНТ» из реестра лицензий по Многоквартирному дому и включении в реестр лицензий по данному дому ООО УК «Система» создают необоснованные препятствия для осуществления ООО «СтройГарант» предпринимательской деятельности, а также приводят к созданию преимущественных условий осуществления предпринимательской деятельности ООО «УК «Система», что не соответствует требованиям части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

В связи с наличием в рассматриваемых действиях ГУ «ГЖИ Челябинской области» признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает ГУ ГЖИ о необходимости прекращения указанных действий, для чего ГУ «ГЖИ Челябинской области» необходимо, **в срок до 28 июля 2017 года:**

- 1.1) исключить ООО «УК «Система» из реестра лицензий по Многоквартирному дому;
- 1.2) уведомить ООО «УК «Система» об исключении сведений из реестра лицензий по Многоквартирному дому;
- 1.3) включить в реестр лицензий по Многоквартирному дому ООО

«СтройГАРАНТ»;

1.4) уведомить ООО «СтройГАРАНТ» о включении сведений в реестр лицензий по Многоквартирному дому.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежаще заверенные копии документов, подтверждающих исключение ООО «УК «Система» из реестра лицензий по Многоквартирному дому и включение ООО «СтройГАРАНТ» в указанный реестр; писем, указанных в пунктах 1.2, 1.4 с документами, подтверждающими направление их адресатам).