

22.07.2018 | ФАС признала сговор УО и властей Санкт-Петербурга

Статьи, видеоролики и новости, публикуемые на сайте АКАТО, посвящены, прежде всего, вопросам федерального жилищного законодательства. Однако, вопросы правоприменения жилищного законодательства в конкретных субъектах РФ, безусловно, не менее важны – как минимум, для специалистов, осуществляющих деятельность в этих субъектах. В связи с этим АКАТО начал публикацию статей, посвященных отдельным событиям жилищной сферы, происходящим в регионах и имеющим значение, в первую очередь, для этих регионов.

Настоящая статья входит в цикл публикаций о ЖКХ Санкт-Петербурга.

*** *** ***

Весной 2013 года началось рассмотрение дела о банкротстве ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» (далее — ЖКС №2), в управлении которого на тот момент находилось почти 600 многоквартирных домов (МКД) на Васильевском острове Санкт-Петербурга. Зимой 2014/2015 стало окончательно ясно, что продолжать деятельность по управлению МКД компания не сможет.

Последствия банкротства ЖКС №2

Разумеется, 600 домов не могли остаться без управления, и собственники помещений указанных МКД в установленном законом порядке должны были выбрать организации, управляющие их домами. В случае, если собственники помещений не провели бы общие собрания и не выбрали управляющие организации, такие организации были бы выбраны по результатам открытых конкурсов.

Однако, органы государственной власти Санкт-Петербурга решили не пускать дело на самотек, и самостоятельно определили преемников ЖКС № 2. В качестве таких преемников были выбраны ООО «УК «Мир» и ООО «УК «Возрождение», между которыми и были поделены дома, ранее управляемые обанкротившимся ЖКС № 2.

Разумеется, закон был нарушен. Разумеется, возникло множество претензий к действиям как органов госвласти, так и к УК «Мир» и УК «Возрождение». Однако, не так-то просто

добиться соблюдения закона, когда против него выступают не только частные юридические лица, но и органы государственной власти, и даже надзорные органы.

Да и по поводу непредвзятости судов имеются большие сомнения. Суды, рассматривающие иски «самопровозглашенных» управляющих организаций, поддерживаемых органами госвласти Санкт-Петербурга, о взыскании задолженностей с собственников помещений, которые эти компании не выбирали, размер платы за содержание не утверждали (а значит — определить сумму задолженности невозможно!), признавали, что общие собрания по выбору этих компаний не проводились, конкурсы тоже не объявлялись, договоры управления не заключались, но жильцы все равно должны платить, фактически просто потому, что об этом заявляли УК «Мир» и УК «Возрождение». Важнейшим аргументом судов были факты внесения домов в Реестры лицензий (в Санкт-Петербурге этим занимается ГЖИ СПб, уличенная в правонарушениях и сговоре с УК «Мир» и УК «Возрождение») и факты наличия договоров ресурсоснабжения (представитель «ТГК-1» дал пояснения, что городские власти, как учредитель «ТГК-1», потребовали заключения таких договоров, хотя оснований для их заключения не имелось).

Сколько веревочке не виться...

В 2018 году Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее — УФАС) признало наличие многочисленных нарушений со стороны ООО «УК «Мир» и ООО «УК «Возрождение», выраженные, в том числе, в незаконных согласованных действиях с органами государственной власти Санкт-Петербурга с целью получения возможности взимания платы за управление многоквартирными домами с собственников помещений группы домов.

Решением УФАС от 25.04.2018 по делу 1-00-42/78-03-16 (далее — Решение УФАС) установлены факты незаконности деятельности ООО «УК «Мир» и ООО «УК «Возрождение» в качестве организаций, управляющих рядом домов, а также факты сговора ООО «УК «Мир» и ООО «УК «Возрождение» с ГЖИ Санкт-Петербурга, Жилищным комитетом Санкт-Петербурга, Администрацией Василеостровского района Санкт-Петербурга, ГУ «Жилищное агентство Василеостровского района».

В частности, в **Решении УФАС** указано:

«Непредставление доказательств наличия заявлений ООО «УК «Мир» и ООО «УК «Возрождение» на получение лицензии по управлению многоквартирными домами, а также соответствующих документов ГЖИ СПб, принятых в ходе рассмотрения заявлений, может свидетельствовать об **отсутствии оснований для выдачи указанным управляющим компаниям лицензий**

»&

(абз.3 стр. 24 Решения УФАС).

«В дальнейшем ЖК СПб, Администрацией, ГКУ «ЖА ВО района», ГЖИ СПб неоднократно проводились совместные совещания с участием представителей ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение», направленные на вход на рынок управления многоквартирными домами Василеостровского района Санкт-Петербурга ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение», и создание благоприятных условий осуществления деятельности указанными коммерческими организациями»

(абзацы 3-4 стр.36 Решения УФАС).

«Вместе с тем, из п. 1.5. протокола от 18.05.2015 следует, что по состоянию на 18.05.2015) ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» не разместили в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, информацию о многоквартирных домах, где собственники помещений МКД, согласно протоколов общего собрания выбрали способ управления данными организациями.

Несмотря на это, ГЖИ СПб изданы распоряжение от 18.05.2015 № 2-л о внесении сведений о МКД в реестр лицензий Санкт-Петербурга по 344 строениям, управляемым ООО «УК Возрождение» и распоряжение от 18.05.2015 № 3-л о внесении сведений о МКД в реестр лицензий Санкт-Петербурга по 288 строениям, управляемым ООО «УК «Мир».

Комиссия СПб УФАС России отмечает, поступление информации от ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» о выборе собственниками помещений в МКД их управляющими компаниями и принятие ГЖИ СПб решения о внесении изменений в реестр лицензий суммарно по 642 МКД осуществлено в один день - 18.05.2015 г.»

(с предпоследнего абзац страницы 38 по второй абзац страницы 39 Решения УФАС включительно).

«В п.1.1. протокола от 04.06.2015 указано, что в Администрацию поступают копии протоколов общих собраний собственников МКД с решением о выборе ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец», имеются помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга. Уполномоченный представитель Санкт-Петербурга не уведомлен, в голосовании участия не принимал.

В этой связи Администрация сообщила, что направила письмо в ГЖИ СПб с просьбой провести проверку представленных протоколов ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» на законность выбора данной управляющей организации в многоквартирных домах, в которых имеются помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, с просьбой принять предусмотренные законодательством меры для признания выбора этой управляющей организации незаконной (пункт 1.1 протокола от 05.06.2015).»

(последний абзац страницы 40 — абзац 1 страницы 41 Решения УФАС).

«ООО «УК «Мир» сообщило, что направило обращения № 282/15 от 22.05.2015 и № 284/15 от 26.05.2015 на 288 строений. Договор не заключен.

ОАО «ТГК-1» подтвердило, что поступили заявки от ООО «УК «Мир» на 288 строений, от ООО «УК Возрождение» на 354 строения, от ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» на 91 строение. Отметило, что надлежащим образом документы оформлены только у ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец». ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» представлены договоры управления, подписанные с ГКУ «ЖА ВО района» (по 1 договору на все МКД) со сроком действия до 2015 г., что не соответствует решениям общих собраний собственников»

(абзацы 3-4 страницы 41 Решения УФАС).

«Комиссия отмечает, что согласно информации Администрации (письмо от 30.09.2016 № 22383/16) собственники 288 МКД выбрали управляющей организацией ООО «УК «Мир» и собрания завершены 08.05.2015. Таким образом, договор управления в отношении 288 МКД не мог быть заключен до принятия собственниками решения о выборе управляющей организации»

(абзац 5 страницы 43 Решения УФАС).

«Во исполнение решения протоколов от 04.06.2015 и 05.06.2015, обращения ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» от 22.05.2015 № 16/05, 25.05.2015 № 20/05, от 28.05.2015 № 26/05, от 08.06.2015 № 11/06, которыми в ГЖИ СПб были направлены протоколы общих собраний собственников МКД об избрании ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» управляющей организацией, ГЖИ СПб не были рассмотрены, ответ на них об отказе во внесении сведений в реестр лицензий был дан только 07.08.2015, что воспрепятствовало ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» устранить выявленные ГЖИ СПб нарушения, явившиеся основанием отказа, и повторно подать заявления.

При этом, как было отмечено выше, **аналогичные нарушения ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»** (неразмещение информации в соответствии со стандартом) **не воспрепятствовали ГЖИ СПб внести изменения в реестр лицензий в части МКД ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение».**

По этой причине, несмотря на представление ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» в ОАО «ТГК-1» надлежащим образом оформленных документы в полном объеме, необходимых для заключения договоров ресурсоснабжения, **ОАО «ТГК-1» дано указание о нерассмотрении документов ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец» и о заключении договоров ресурсоснабжения с управляющими организациями ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» по упрощенному (неполному) пакету документов.**

Представление упрощенного пакета документов не предусмотрено постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124. Таким образом, **принятие решения и дача указания о заключении договоров ресурсоснабжения с ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» по упрощенному (неполному) пакету документов противоречит постановлению Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.**

Кроме того, согласно показаниям сотрудников ОАО «ТГК-1» от 11.07.2016 и 13.07.2016, содержащимся в материалах уголовного дела № 568749, на совещании 04.06.2015 участвующими был подтвержден факт выбора ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» в качестве управляющих компаний МКД, ранее находившихся в управлении ООО «ЖКС № 2 ВО района». Представители ОАО «ТГК-1» сообщили всем присутствующим об отсутствии в ОАО «ТГК-1» комплекта документов от ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение», достаточного для заключения договоров теплоснабжения, а также о наличии комплектов документов,

достаточных для заключения договоров теплоснабжения, от ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец». Однако присутствующими было принято решение о подтверждении полномочий на заключение договоров теплоснабжения именно по результатам проверки ГЖИ СПб и направления в адрес ОАО «ТГК-1» соответствующего информационного письма. 18.06.2015 на совещании в Администрации Василеостровского района представителям **ОАО «ТГК-1» были переданы два письма за подписью заместителя ГЖИ СПб, согласно которым данным должностным лицом было подтверждено включение сведений в отношении ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» в реестр об адресах МКД, деятельность по управлению которыми осуществляется данными УК, что и явилось основанием для заключения договоров теплоснабжения.** Однако руководство ОАО «ТГК-1» включило в договоры теплоснабжения отлагательные условия по предоставлению в адрес ОАО «ТГК-1» полного комплекта документов, предусмотренного постановлением Правительства № 124 от 14.02.2012, в срок до 01.10.2015. **Указанные условия заключенных договоров не исполнены ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» в полном объеме до настоящего времени (13.07.2016).**

Данные обстоятельства свидетельствуют о продвижении ЖК СПб, Администрацией, ГКУ «ЖА ВО района, ГЖИ СПб на рынок услуг по управлению многоквартирными домами Василеостровского района **ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»** путем создания им преимущественных (отличных от иных управляющих организаций) условий входа на рынок, и напротив, препятствованию для входа на указанный рынок иных управляющих организаций, в частности, ЗАО «Жилкомсервис «Василеостронец», в т.ч. путем непринятия своевременно решения о внесении / отказе во внесении изменений в реестр лицензий.

Также факт невозможности управляющих компаний **ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»** представить полный пакет документов в ОАО «ТГК- 1» может свидетельствовать об отсутствии на **04.06.2015-05.06.2015** надлежаще оформленных протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, подтверждающих выбор **ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»** в качестве управляющих компаний»

(с абзаца 2 страницы 44 по абзац 3 страницы 45 Решения УФАС включительно).

«Исходя из сведений, содержащихся в протоколах совещаний следует, что по состоянию на 18.06.2015 г. ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» не заключили договоры на управление с необходимым количеством собственников (не менее 51%), что подтверждается в т.ч. информацией ОАО «ТГК-1» и непредставлением ГЖИ СПб в ОАО «ТГК-1» реестра договоров управления по управляющим компаниям ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир», что является препятствием для заключения договоров ресурсоснабжения.

В материалы антимонопольного дела лицами, участвующими в деле, представлены копии отдельных протоколов общих собраний, договоров, заключенных с собственниками МКД, ранее находившихся в управлении ООО «ЖКС № 2 ВО района», а также судебные решения по вопросу обжалования протоколов общих собраний собственников МКД, которыми оформлены решения о выборе в качестве управляющих организаций ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир», которые свидетельствуют о следующем.

Решениями Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга (вступившими в законную силу):

от 21.04.2016 по делу № 2-566/16 признан недействительным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., д. 42, заочная форма голосования (15.04.2015-29.04.2015).

от 15.03.2016 по делу № 2-482/16 признан недействительным и подложным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: СПб, Средний пр., В.О., д. 23, лит. А от 01.05.2015.

от 09.03.2016 по делу № 2-137/16 признан недействительным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., д. 27 от 30.04.2015.

от 15.03.2016 по делу № 2-482/16 признан недействительным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, 2-линия В.О., д. 15/7 от 15.04.2015.

от 14.04.2016 по делу № 2-206/16 признан недействительным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, 21-линия В.О., д. 16, корп. 5 от 24.04.2015.

от 23.03.2016 по делу № 2-505/16 признан недействительным протокол общего собрания собственников МКД по адресу: 15-линия, д. 70 от 07.05.2015.

Указанными судебными решениями установлены факты и подтверждены следующие допущенные существенные нарушения процедуры проведения общих собраний собственников:

- **отсутствие уведомления собственников о проводимых собраниях;**
- **отсутствие доказательств наличия кворума;**
- **отсутствие протокола счетной комиссии, посредством которого можно проверить правильность подсчета голосов»**

(с последнего абзаца страницы 47 по последний абзац страницы 48 Решения УФАС включительно).

«Согласно форме бухгалтерской (финансовой) отчетности (КНД 1166007) за 2015 год, представленной ООО «УК «Мир» письмом вх. № 20017/16 от 26.08.2016, выручка ООО «УК «Мир» за отчетный год (2015 г.) составила 202782 тыс. руб, за предыдущий год (2014) - 2817 тыс. руб.

Таким образом, **выручка ООО «УК «Мир» в 2015 г. увеличилась на 199 965 тыс. руб. по сравнению с 2014 г.**

В связи с установлением нарушений антимонопольного законодательства в действиях ООО «Управляющая компания «Мир» (ИНН 7814579326) и ООО «Управляющая компания Возрождение» (ИНН 7811488977), выразившегося в **заключении антиконкурентного соглашения;** в действиях **Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга», Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, Жилищного комитета Санкт-Петербурга, ООО «Управляющая компания «Мир» (ИНН 7814579326), ООО «Управляющая компания Возрождение» (ИНН 7811488977), выразившегося в заключении антиконкурентного соглашения (осуществлении согласованных действий), в соответствии со статьей 48.1 Закона о защите конкуренции Комиссия СПб УФАС России приняла заключение об обстоятельствах дела (№ 78/7259/18 от 13.03.2018)»**

(абзацы 4-6 страницы 53 Решения УФАС).

«По результатам анализа вышеизложенной информации Комиссия СПб УФАС России приходит к следующим выводам.

Совместные действия ЖК СПб, Администрации, ГЖИ СПб, ГКУ «ЖА ВО района», выразившиеся в:

- совместном принятии решения о смене управляющей организации ООО «ЖКС № 2 ВО района» на управляющие организации ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»;
- включении в список предлагаемых собственникам, наряду с ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир», в целях исключения конкуренции управляющих организаций - ООО «СИБ» и ООО «Стилес», не претендующих на управление рассматриваемыми МКД;
- нерассмотрении ГЖИ СПб заявления ООО «ЖКС № 2 ВО района» от 20.04.2015 о выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД по основаниям, не предусмотренным статьями 194 и 201 ЖК РФ, статьями 13, 14, 15 Закона № 99-ФЗ и с нарушением части 6 статьи 7 Закона № 255-ФЗ;
- **инициировании общих собраний** (до отказа 20.04.2015 ГЖИ СПб в выдаче ООО «ЖКС № 2 ВО района» по заявлению от 17.03.2015 лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД), организации и проведении общих собраний в период с 10.03.2015 по 08.05.2015 собственников помещений МКД в целях выбора способа управления и смены управляющей компании ООО «ЖКС № 2 ВО района» **в отсутствие полномочий и правовых оснований и с нарушением порядка информирования собственников-граждан, установленного части 4 статьи 45 ЖК РФ, части 6 статьи 6 Закона № 255-ФЗ;**
- заключении ГКУ «ЖА ВО района» договоров управления с ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» в отсутствии полномочий, до завершения общих собраний и в отношении МКД, где собственность Санкт-Петербурга составляет менее 100% или отсутствует;
- внесении ГЖИ СПб изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга о МКД, управляемых ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир», без обязательного раскрытия ими информации на сайте www.reformagkh.ru;

- включении ГЖИ СПб сведений об ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение» в реестр лицензий Санкт-Петербурга в условиях отсутствия заключенных договоров управления, подписанных не менее 51% собственников помещений МКД,

- даче ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» поручений, связанных с получением ими правовых оснований управления рассматриваемыми МКД - заключение договоров управления, размещение информации в соответствии со стандартом раскрытия информации, заключение договоров ресурсоснабжения в порядке, отличном от установленного постановлением Правительства РФ № 124, и др;

- направлении писем в ресурсоснабжающие организации с просьбой заключить договоры с ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» прошедшей датой с 01.05.2015 и направление писем в ООО «ЖКС № 2 ВО района» о передаче документации на МКД, в условиях отсутствия требуемого количества заключенных договоров управления (не менее 51% собственников) и неразмещения информации на сайте www.reformagkh.ru;

- принятии в отсутствие правового обоснования решения о создании для ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» упрощенного пакета документов, не предусмотренного постановлением Правительства РФ № 124, для заключения договоров с ОАО «ТГК-1» и исполнение принятого решения;

свидетельствуют о последовательном, целенаправленном устранении ООО «ЖКС № 2 ВО района» с товарного рынка услуг по управлению МКД, недопущении на указанный рынок ЗАО «Жилкомсервис «Василеостровец», а также о **продвижении на указанной рынок ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение»** путем создания им преимущественных (отличных от иных управляющих организаций) условий входа на товарный рынок и осуществления деятельности на указанном рынке по управлению МКД.

Описанные действия также свидетельствуют о координации действий ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение», которая стала возможной в результате согласия названных управляющих организаций на такую координацию и в заинтересованности управляющих организаций в расширении своей коммерческой деятельности по управлению многоквартирными домами за счет получения в условиях отсутствия конкуренции для управления МКД на территории Васильевского острова. При этом ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение», в том числе участвуя в

совещаниях, проводимых в Администрации, а также присутствуя на общих собраниях собственников, организованных сотрудниками ГКУ «ЖА ВО района», совместно договорились о территориальном разделе рынка по управлению многоквартирными домами: ООО «УК Возрождение» на территории муниципального округа № 7, а ООО «УК «Мир» на территории муниципального округа Василеостровец (№ 8).

Иные управляющие организации, осуществляющие деятельность на территории Санкт-Петербурга в целом и на территории Васильевского острова в частности на совещания не приглашались, а ввиду отсутствия надлежащего уведомления о проведении общих собраний собственников, были лишены возможности участвовать в таких собраниях и предлагать свои услуги по управлению, в том числе на условиях конкуренции с ООО «УК «Мир» и ООО «УК Возрождение».

Доказательствами обязательного, а не рекомендательного характера, поручений, содержащихся в протоколах совещаний является, во-первых, дача конкретных адресных поручений и установление определенных сроков их исполнения; во-вторых, проведение регулярных совещаний с целью создания условий для исполнения поручений и контроля результатов их исполнения; в-третьих, факты исполнения указанных поручений, которые подтверждаются материалами дела и наступившими последствиями.

Рассмотренные соглашения и осуществленные в целях их реализации согласованные действия совершены в отношении всех многоквартирных домов, ранее находившихся в управлении ООО «ЖКС № 2 ВО района», а не в отношении только тех МКД, в которых имеется доля Санкт-Петербурга, что свидетельствует о реализации плана передачи всех МКД, управляемых ООО «ЖКС № 2 Василеостровского района, в управление ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир».

Рассмотренные действия ответчиков направлены не на создание условий для перехода МКД, находившихся в управлении ООО «ЖКС № 2 ВО района», в управление каких-либо управляющих организаций в кратчайшие сроки, а на облегчение перехода их в управление именно ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир», а также на обеспечение взаимодействия ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» с ресурсоснабжающими организациями.

Игнорирование волеизъявления реализации собственниками МКД своего решения о выборе ЗАО «ЖКС Василеостронец» в качестве управляющей организации, до принятия ГЖИ СПб решения об отказе во внесении изменения в реестр лицензий, подтверждает заинтересованность ответчиков в переходе рассматриваемых МКД в управление именно ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир».

Факты наличия оспаривания протоколов общих собраний собственниками, а также признание судом протоколов незаконными свидетельствуют о том, что действия ответчиков, направленные на переход МКД в управлении ООО «УК Возрождение» и ООО «УК «Мир» в большинстве случаев противоречат интересам собственников данных МКД»

(с третьего абзаца снизу страницы 55 по четвертый абзац страницы 57 Решения УФАС включительно).

**Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу
от 25.04.2018 по делу 1-00-42/78-03-16 > > >**

Другие статьи о ЖКХ Санкт-Петербурга > > >

Автор: Нифонтов Д.Ю.