

РЕШЕНИЕ

«07» апреля 2015 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 25.03.2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «07» апреля 2015 г.

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

Председатель Комиссии:	Кухарская Н.Е. – руководитель управления; Ланцман Л.И – заместитель начальника отдела судебной и правовой работы;
Члены Комиссии:	Саврасов М.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти; Горовых К.П. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

при ведении протокола с использованием аудиозаписи,

при участии:

1) <...> – представителя администрации г. Новокузнецка (по доверенности от 15.01.2015 № 1/70);

2) <...> – заявителя.

рассмотрев дело № 100/А-15-2014, возбужденное по признакам нарушения администрацией г. Новокузнецка (654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова 71) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения заявления физических лиц о наличии в действиях администрации города Новокузнецка признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом Кемеровского УФАС России от 05.12.2014 № 302 возбуждено дело № 100/А-15-2014 по признакам нарушения администрацией г. Новокузнецка части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по факту бездействия органа местного самоуправления, выразившегося в предоставлении преимуществ хозяйствующим субъектам – управляющим организациям и предприятиям ООО «УК «НДСК», ООО «УК «ДСК-Сервис», ООО «Новый город», ООО «Город-Сад», осуществляющим деятельность на рынке управления

многоквартирными домами, создана Комиссия по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 10.12.2014 г. дело № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 19.01.2015 г. на 15 часов 00 минут.

В качестве заинтересованных лиц к участию в рассмотрении дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства были привлечены управляющие организации города Новокузнецка ООО «УК «НДСК», ООО «УК «ДСК-Сервис», ООО «Новый город», ООО «Город-Сад».

Уведомлением от 19.01.2015 г. дата и время рассмотрения данного дела было перенесено на 13.02.2015 г. на 14 часов 00 минут.

Телефонограммой от 11.02.2015 г. Кемеровское УФАС России довело до сведения лиц, участвующих в рассмотрении дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, информацию о том, что рассмотрение данного дела состоится 12.02.2015 г. в 11 часов 00 минут.

12.02.2015 г. в назначенное время представители заинтересованного лица ООО «УК «НДСК», физических лиц на рассмотрение дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства не явились, сведения о надлежащем уведомлении о дате, времени и месте рассмотрения данного дела в Кемеровском УФАС России отсутствовали.

12.02.2015 г. на заседании комиссии по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства представитель ответчика факт нарушения антимонопольного законодательства не признала, пояснила, что непроведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории города Новокузнецка, сданными и введенными в эксплуатацию в период 2013 – 3 квартал 2014 гг., связано с отсутствием у администрации г. Новокузнецка документов, необходимых для проведения таких торгов, которые хранятся у застройщика.

Комиссия Кемеровского УФАС России, учитывая, что для полного и всестороннего рассмотрения дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства необходимо надлежащее уведомление лиц, участвующих в рассмотрении данного дела, а также получение дополнительных доказательств, определением от 12.02.2015 г. рассмотрение данного дела было отложено на 25.03.2015 .на 11 часов 00 минут.

Телефонограммой от 20.03.2015 г. Кемеровское УФАС России довело до сведения лиц, участвующих в рассмотрении дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, информацию о том, что рассмотрение данного дела по уважительным причинам переносится с 11 часов 00 минут 25.03.2015 г. на 14 часов 20 минут 25.03.2015 г.

24.03.2015 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили ходатайства ООО «Новый город», ООО «Город-Сад», ООО «УК «ДСК-Сервис» о рассмотрении дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие их представителей.

Комиссия по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 считает возможным рассмотреть дело без участия заинтересованных лиц ООО «Новый город», ООО «Город-Сад», в связи с чем удовлетворила указанные выше ходатайства.

25.03.2015 г. в назначенное время заявитель <...>, представитель ООО «УК «НДСК», уведомленные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, в Кемеровское УФАС России не явились.

Комиссия Кемеровского УФАС России решила рассмотреть дело № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие указанных лиц.

25.03.2015 г. на заседании комиссии по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства представитель ответчика факт нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции признал, пояснил, что 18.03.2015 г. комитетом ЖКХ администрации г. Новокузнецка принято решение о создании рабочей группы для подготовки конкурсной документации по организации управления жилищным фондом, в том числе для вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов. В настоящее время идет подготовка к проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории г. Новокузнецка, сданными и введенными в эксплуатацию в период 2013 – 3 квартал 2014 гг.

Изучив материалы дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

31.08.2011 г. комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка выдано три разрешения ООО «Новокузнецкий домостроительный комбинат им. Косилова А.В.» на ввод следующих объектов в эксплуатацию:

- 1) 10-ти этажного, 190 квартирного, 4-х подъездного жилого дома № 25 (блок-секция «А»), ул. Звездова, 22а Новоильинского района;
- 2) 10-ти этажного, 190 квартирного, 4-х подъездного жилого дома № 25 (блок-секция «Б»), ул. Звездова, 22а Новоильинского района;
- 3) 10-ти этажного, 190 квартирного, 4-х подъездного жилого дома № 25 (блок-секция «Г»), ул. Звездова, 22б Новоильинского района.

Кроме того, установлено, что в период 2013 – 3 квартале 2014 гг. комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации г. Новокузнецка выдано 25 разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию. До настоящего времени органом местного самоуправления (администрацией г. Новокузнецка) открытые конкурсы, в отношении вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов (по списку) не проводились, управление домами осуществляется управляющими компаниями, выбранными застройщиками:

- 1) жилой дом № 14Г, микрорайон Г, ул. Тульская, 19 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 2) жилой дом № 3, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 9 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);

- 3) жилой дом № 1, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 11 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 4) жилой дом № 9, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 2 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 5) жилой дом № 8, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 1 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 6) жилой дом № 4, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 10 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 7) жилой дом № 13, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 14 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 8) жилой дом № 15, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 12 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 9) жилой дом № 14, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 16 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 10) жилой дом № 2, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 18 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 11) жилой дом № 1, квартал А, ул. 40 лет победы, 12 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 12) жилой дом № 2, квартал А, ул. 40 лет победы, 8 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 13) жилой дом № 30, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 14б (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 14) жилой дом № 4, квартал Ж, ул. 40 лет победы, 10 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 15) жилой дом № 31, квартал Е, ул. Братьев Сизых, 10а (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 16) жилой дом № 5, квартал Ж, ул. 40 лет победы, 6 (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 17) жилой дом № 7, ул. Карла Маркса, 7а, Куйбышевский район (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 18) жилой дом № 12, ул. Братьев Сизых, 6, квартал «Е» (ООО «УК «ДСК-Сервис»);
- 19) секция А жилого дома Л2 по пр. Н.С. Ермакова, 6, секция Б жилого дома Л2 по пр. Н.С. Ермакова, 6 (ООО «Новый город»);
- 20) секция А жилого дома № 1 по пр. Строителей, 90Б, секция Б жилого дома № 1 по пр. Строителей, 90Б (ООО «Новый город»);
- 21) жилой дом В2, ул. Запорожская, 69а (ООО «Новый город»);
- 22) жилой дом В3, ул. Запорожская, 69 (ООО «Новый город»);
- 23) жилой дом по ул. Спартака, 14Б, в квартале 39 Центрального района (ООО «Город-Сад»).

В соответствии с письменными пояснениями администрации г. Новокузнецка ни на один из вышеуказанных домов техническая документация застройщиками не представлена, несвоевременная организация уполномоченным органом местного самоуправления открытых конкурсов обусловлена объективными, независящими от него причинами, собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Звездова, 22 А, Б, выбран способ управления – управляющая компания ООО «УК «НДСК», в связи с чем орган местного самоуправления не проводил открытый конкурс по отбору управляющих организаций после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ устанавливает, что 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 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.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ **в течение десяти рабочих дней** со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

С 19.04.2013 г. на основании Федерального [закона](#) от 05.04.2013 № 38-ФЗ в часть 13 статьи 161 ЖК РФ были внесены изменения, согласно которым орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» **в течение двадцати дней** со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Частью 14 статьи 161 ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам

открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 3 части 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся: выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов; ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов; проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

Частью 1 статьи 55 ГК РФ установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом регулируется Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 (далее по тексту – Правила).

Согласно подпунктам 1, 2, 3 [пункта 4](#) Правил конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

Полномочиями на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами

после выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию таких домов наделен орган местного самоуправления – администрация г. Новокузнецка (статья 161 ЖК РФ, а также Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75).

Следовательно, администрация г. Новокузнецка обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами в срок, указанный в части 13 статьи 161 ЖК РФ.

Реализация указанных выше норм способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволит снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти, организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме, обязывая будущих собственников заключать договоры управления на невыгодных условиях.

Собственники помещений многоквартирного дома в соответствии с [частью 8.1 статьи 162](#) ЖК РФ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4, 13 статьи 161](#) ЖК РФ, **по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора** в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для введенных в эксплуатацию отдельных блок-секций многоквартирных домов (10-ти этажного, 190 квартирного, 4-х подъездного жилого дома № 25 (блок-секция «А»), ул. Звездова, 22а Новоильинского района, 10-ти этажного, 190 квартирного, 4-х подъездного жилого дома № 25 (блок-секция «Б»), ул. Звездова, 22а Новоильинского района; секция А жилого дома Л2 по пр. Н.С. Ермакова, 6, секция Б жилого дома Л2 по пр. Н.С. Ермакова, 6; секция А жилого дома № 1 по пр. Строителей, 90Б, секция Б жилого дома № 1 по пр. Строителей, 90Б) действующим жилищным законодательством не предусмотрено, так как объектом конкурса может являться только целый многоквартирный дом, однако, в рассматриваемой ситуации Комиссией по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что спорные многоквартирные дома были введены в эксплуатацию полностью 31.08.2011 г., 20.08.2013 г., 19.05.2014 г. соответственно, в связи с чем проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами по указанным адресам также является обязательным.

Таким образом, администрация г. Новокузнецка в нарушение [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации не провела в установленный срок со дня выдачи разрешений на ввод многоквартирных домов в эксплуатацию открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Звездова, 22А, 22Б, а также домами, введенными в эксплуатацию в период 2013 – 3 квартал 2014 гг. (23 многоквартирных дома по списку), что привело либо могло привести к нарушению прав и законных интересов иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих

деятельность на рынке управления многоквартирными домами.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предложившие наилучшие условия содержания многоквартирного дома, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке.

В силу [части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Бездействие администрации г. Новокузнецка по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельным хозяйствующим субъектам – управляющим организациям ООО «УК «НДСК», ООО «УК «ДСК-Сервис», ООО «Новый город», ООО «Город-Сад», выбранных застройщиками, а также выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах, в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанными многоквартирными домами без проведения торгов, что в свою очередь ограничило или могло ограничить доступ потенциальных хозяйствующих субъектов на рынке оказания услуг по управлению вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Звездова, 22А, 22Б, а также домами, введенными в эксплуатацию в период 2013 – 3 квартал 2014 гг., путем участия в публичных процедурах, привело или могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, что вступает в противоречие с требованиями части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что до настоящего времени администрация г. Новокузнецка не истребовала у застройщика необходимую информацию для проведения процедуры торгов, не провела открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления домами, расположенными по адресу: г. Новокузнецк, ул. Звездова, 22 А, Б, а также домами, введенными в эксплуатацию в период 2013 – 3 квартале 2014 гг.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дела № 100/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию г. Новокузнецка (654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова 71) нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать администрации г. Новокузнецка (654080, г. Новокузнецк, ул. Кирова 71) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

Л.И. Ланцман

М.Г. Саврасов

Горовых

К.П.