

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 28 ноября 2014 г.  
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 9 декабря 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Гаврилов С.Г. – руководитель управления, председатель Комиссии,

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Шагжитарова А.М. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 73, возбужденное 28.10.2014 г. по признакам нарушения администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска (630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, 57) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии ответчика: представители администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска «...»,

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление гражданина «...» (вх. № 4450э от 16.09.2014 г.), в котором указывается на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска (далее – администрация Центрального округа).

Заявитель сообщает следующее.

В конце августа 2014 года в Центральном районе города Новосибирска был введен в эксплуатацию жилой дом по адресу ул. Державина, 92.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

В соответствии с положением городского Совета Новосибирска от 22.02.2006 № 207 «О территориальных органах мэрии города Новосибирска» (в редакции от

25.09.2013), пункта 2.4.18 установлено, что к полномочиям администраций районов, округов входит проведение и организация открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории района или округа.

Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции 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.

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям принимать акты или осуществлять действия, либо бездействие, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, получению преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Бездействие исполнительного органа власти города Новосибирска по проведению конкурса нарушает ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь ч. 1 ст. 39, ч. 8 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирским УФАС России в отношении администрации Центрального округа было возбуждено дело № 73 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела администрация Центрального округа представила следующие объяснения (вх. № 12546 от 19.11.2014 г.).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), 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.

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, подпунктом 2.4.18 Положения об администрации района (округа по районам) города Новосибирска, утвержденного решением городского Совета Новосибирска от 22.02.2006 N 207, организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Железнодорожного, Заельцовского и Центрального районов города Новосибирска в случаях, установленных ЖК РФ, относится к полномочиям администрации.

В целях организации такой работы издан приказ главы администрации от 07.02.2014 N 349-од «Об организации работы по проведению конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на

территории Железнодорожного, Заельцовского и Центрального районов города Новосибирска». Предметом регулирования приказа являются действия должностных лиц администрации по подготовке документации для организации и проведения конкурсов.

Обязанность по подготовке конкурсной документации возложена на отдел энергетики, жилищного и коммунального хозяйства администрации.

Однако, для целей подготовки конкурсной документации необходимы сведения, в том числе технические данные, которыми обладает исключительно застройщик.

Администрация располагала информацией о готовности к вводу в эксплуатацию многоквартирного дома N 92 по ул. Державина.

В целях обеспечения сбора информации для подготовки конкурсной документации генеральному директору ООО «Краснообск.Монтажспецстрой» «...» (далее - застройщик) направлен запрос от 18.07.2014 N 51/10/04828 о предоставлении копии кадастрового паспорта, технического паспорта, протокола собрания собственников и копии договора управления указанным многоквартирным домом.

На данный запрос получен ответ от 21.07.2014 N 378, согласно которому застройщик обязуется представить запрашиваемые документы после получения разрешений на ввод в эксплуатацию.

Письмом от 14.08.2014 N 462 застройщик проинформировал администрацию о завершении строительства и заключении договора управления многоквартирным домом. Одновременно были представлены протокол общего собрания участников ООО «Краснообск.Монтажспецстрой» от 13.08.2014 об выборе способа управления, а также копия договора от 14.08.2014 (заключенного с ООО «КМС-УЮТ») и иные документы.

Далее в администрацию поступило письмо ООО «КМС-УЮТ» от 06.10.2014 N 62. Согласно письму и прилагаемой копии протокола собственников помещений многоквартирного дома от 16.09.2014 N 11, было проведено в очной форме собрание собственников помещений. Однако собрание признано неправомочным ввиду отсутствия кворума, составившего менее 50 % от общего числа голосов. В связи с этим ООО «КМС-УЮТ» проинформировало администрацию о проведении собрания в заочной форме и о том, что на 06.10.2014 в нем приняло участие 42 процента от общего количества голосов.

Устно, 10.10.2014, а затем и письмом от 24.10.2014 ООО «КМС-УЮТ» проинформировало администрацию об избрании и реализации способа управления многоквартирным домом N 92 по ул. Державина. В подтверждение этого представлена копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома N 12 от 09.10.2014. Согласно протоколу избран способ управления многоквартирным домом ООО «КМС-УЮТ» и утвержден договор управления (вопросы N 6 и N 7 в повестке голосования).

Разрешение на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома выдано 13.08.2014. Согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ конкурс по отбору управляющей организации должен быть проведен не позднее 10.10.2014.

Согласно п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, администрация в целях проведения конкурса активно взаимодействовала с застройщиком в целях проведения конкурса по отбору управляющей организации.

Кроме того, на момент, когда конкурс по отбору управляющей организации должен был быть проведен, собственники уже избрали и реализовали способ управления (52 процента собственников заключили соответствующие договоры).

Юридически значимым фактом, влекущим ответственность, является проведение либо непроведение в установленный законом срок конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления. Однако основания для проведения конкурса у администрации отсутствовали.

На рассмотрении дела представители ответчика поддержали доводы возражений, изложенные в письменной форме.

Рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно Решению Совета Депутатов города Новосибирска от 29 октября 2012 г. N 709, администрация Центрального округа является структурным подразделением (территориальным органом) мэрии города Новосибирска.

В соответствии с п. 2.4.18 Положения об администрации района (округа по районам) г. Новосибирска, утвержденному решением городского Совета г. Новосибирска № 207 от 22.02.2006 г., на основании которого действует администрация Центрального округа, в полномочия администрации в области градостроительной деятельности, строительства, транспорта, жилищно-коммунального хозяйства, торгового и бытового обслуживания населения района входит организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – МКД) на территории района.

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом установлен ЖК РФ и правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации).

В Центральном районе г. Новосибирска сдан в эксплуатацию дом по ул. Державина, 92 стр. (разрешение на ввод в эксплуатацию № Ru 54303000-177 от 13.08.2014 г.).

В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, 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.

Из представленных администрацией материалов дела следует, что ООО «Краснообск.Монтажспецстрой» оформило Протокол от 13.08.2014 г., согласно которому ООО «КМС-УЮТ» определено в качестве управляющей организации для управления МКД с помещениями общественного назначения по ул. Державина, д. 92 стр.

Управляющая компания ООО «КМС-УЮТ» направила в адрес администрации письмо от 06.10.2014 г. с информацией о том, что собственниками дома осуществляется заочное голосование, кроме того, с частью собственников заключены договоры управления.

В случае объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации либо отказа от проведения конкурса для этого должны быть надлежащие основания.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом является не реализованным в случае, если большинством собственников не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ 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 протоколу собственников помещений многоквартирного дома с помещениями общественного, административного и бытового назначения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 92, проведенного в форме заочного голосования от 09.10.2014 г. собственники помещений реализовали право на выбор способа управления МКД и выбрали управляющую компанию (ООО «КМС-УЮТ»).

Следовательно, при поступлении документов о выборе собственниками жилых помещений управляющей компании и заключении с ней договоров управления администрация Центрального округа была вправе принять решение об отказе от проведения конкурса только в случае, если имеются протоколы и договоры управления, и они соответствуют действующему законодательству.

Разрешение на ввод в эксплуатацию № Ru 54303000-177 в отношении вышеуказанного МКД выдано 13.08.2014 г., соответственно извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации должно было быть размещено в сети интернет до 03.09.2014 г. и в срок до 13.10.2014 г. проведен открытый конкурс.

Согласно представленным протоколам общих собраний собственников помещений МКД, выбор способа управления был осуществлен значительно позже установленного срока для размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" администрацией. Таким образом, администрации Центрального округа г. Новосибирска было необходимо начать процесс проведения открытого конкурса путем размещения соответствующего извещения в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, поскольку на 3.09.2014 г. у администрации Центрального округа отсутствовала достоверная информация о решении выбора способа управления домом, принятое собственниками помещений в МКД.

Согласно п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно Методическим рекомендациям ФАС России № ЦА/43953/12 от 24.12.2012 г. в тех ситуациях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание препятствий (в частности, непроведение конкурса), не может не влиять на конкуренцию.

Согласно [ч. 1 ст. 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

В нарушение указанной нормы антимонопольного законодательства администрация Центрального округа не опубликовала извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и не провела открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 92 в сроки, установленные действующим законодательством, тем самым она создала преимущественные условия ООО «КМС-УЮТ», осуществляющему обслуживание дома по договору, в ущерб интересам действующих на данном рынке хозяйствующих субъектов.

Таким образом, бездействие администрации Центрального округа по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, могло привести к ограничению конкуренции на рынке предоставления услуг по управлению многоквартирными домами, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-3 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### РЕШИЛА:

Признать администрацию Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в бездействии по проведению предусмотренного ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 92, введенного в эксплуатацию 13.08.2014 г., путем неопубликования в установленный срок извещения о конкурсе, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска.

В связи с тем, что способ управления многоквартирным домом на момент рассмотрения дела определен, предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.