

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 66 -07/13 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «27» ноября 2013 года

В полном объеме решение изготовлено «11» декабря 2013 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:	Козловой А.А.	-	руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Самариной Н.А.	-	специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Подивиловой Ю.В.	-	ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 66-07/13 по признакам нарушения Администрацией Копейского городского округа, Управлением по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по поручению Федеральной антимонопольной службы и Правительства Российской Федерации проведена проверка органов местного самоуправления субъектов РФ на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства при организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

В соответствии с действующим законодательством организация и проведение

открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на органы местного самоуправления.

Пунктом 2 Распоряжения Администрации Копейского городского округа № 2264-р от 25.12.2012 организация проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством РФ возложена на Управление по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа (далее – Управление).

В ходе проведенной проверки в действиях Администрации Копейского городского округа установлены нарушения порядка организации и проведения открытых конкурсов в части непроведения (неразмещения извещения о проведении) открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок.

На основании изложенного было возбуждено производство по настоящему делу в отношении Администрации Копейского городского округа (далее – Администрация), Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа (далее – Управление) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрацией представлены следующие письменные пояснения (вх. 1752 от 19.11.2013, 2190 от 27.11.2013).

Решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 25.01.2012 № 458-МО утверждено Положение об управлении по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа (далее – Положение УИиЗО), в соответствии с которым функции по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе подготовки извещения о проведении торгов, конкурсной документации и их размещение на официальном сайте торгов, создание конкурсной комиссии, непосредственное проведение конкурса возложены на Управление.

В соответствии со структурой Администрации Копейского городского округа, утвержденной Решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 31.10.2012 № 612-МО, конкурсную документацию утверждает первый заместитель Главы Администрации Копейского городского округа А.Н. Литвинов.

В соответствии с Постановлением Администрации Копейского городского округа от 26.04.2011 № 86 «Об утверждении Порядка передачи вновь построенных объектов жилищного фонда, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры и социально-культурного назначения, а также осуществленных вложений в нефинансовые активы за счет средств бюджета в казну муниципального образования «Копейский городской округ» при передаче объектов в казну Копейского городского округа предприятия, учреждения, организации независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, которые осуществляют функции заказчика-застройщика, направляют в Управление эксплуатационную техническую документацию на

объекты движимого, недвижимого имущества, сооружений, сетей, передаточных устройств.

Техническая документация на жилые дома, расположенные по адресам: г. Копейск пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, в Управление до настоящего времени не поступала, в связи с чем отсутствует возможность осуществить подготовку конкурсной документации и проведение торгов.

Пунктом 33 Положения об управлении архитектуры и градостроительства Администрации Копейского городского округа, утверждённого Приказом Главы Копейского городского округа от 26.10.2012 № 85, на Управление архитектуры и градостроительства Администрации Копейского городского округа возложены полномочия по подготовке, регистрации, хранению и выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В соответствии с частью 13 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ в течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

Требование о размещении в информационных ресурсах сети Интернет сведений о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов действующим законодательством не установлено.

Сведениями о хозяйствующих субъектах, которые осуществляют управление многоквартирными домами, расположенных по адресу: пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, с момента их ввода в эксплуатацию по настоящее время Управление не располагает.

Управление по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа (вх. 1730 от 19.07.2013, 2167 от 27.11.2013) и на заседаниях Комиссии указало следующее.

Неразмещение Управлением в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок извещения о проведении конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресам: пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28 обусловлено отсутствием до настоящего времени технической документации на вышеуказанные дома, которая необходима для подготовки конкурсной документации.

Согласно Протоколам № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Копейск, ул. Короленко, 4Б, от 26.11.2013, № 1 внеочередного общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Копейск, ул. Короленко, 4, от 25.11.2013, № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Копейск, ул. Международная, 74А, от 16.11.2013 в вышеуказанных домах избраны способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме и организация, оказывающая услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме – ООО «Жилтехсервис».

Согласно представленной в адрес Управления справки, направленной ООО «Управляющая компания» 25.11.2013, собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, избраны способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме и организация, оказывающая услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме – ООО «Управляющая компания».

Управлением в материалы дела представлены заключенные Муниципальным учреждением Копейского городского округа «Управление строительства» договоры управления многоквартирным домом по адресу: г. Копейск, ул. Короленко, 4 от 12.03.2013, ул. Короленко, 4Б от 12.03.2013, ул. Международная, 74 А от 16.05.2013, согласно которым ООО «Жилтехсервис» обязуется осуществлять управление указанными многоквартирными домами до заключения договора управления многоквартирными домами между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ ( в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, начало действия редакции - 01.01.2013, окончание действия редакции - 18.04.2013) 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.

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ ( в редакции Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ, начало действия редакции – 19.04.2013) 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.

Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Администрацией Копейского городского округа выданы разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, в том числе:

- № 08/2013 от 07.03.2013 на ввод в эксплуатацию 10-ти этажного жилого дома по адресу пр. Славы, 32Б (20% муниципальной собственности);

- № 10/2013 от 07.03.2013 на ввод в эксплуатацию 11-ти этажного жилого дома по адресу ул. Международная, 74А;

- № 19/2013 от 28.03.2013 на ввод в эксплуатацию 10-ти этажного жилого дома по адресу ул. Кирова, 18А;

- № 25/2013 от 07.05.2013 на ввод в эксплуатацию 10-ти этажного жилого дома по адресу ул. Короленко, 4;

- № 26/2013 от 13.05.2013 на ввод в эксплуатацию 10-ти этажного жилого дома по адресу ул. Короленко, 4Б;

- № 34/2013 от 10.07.2013 на ввод в эксплуатацию 3-х этажного жилого дома по адресу: мкр. Премьера, 13;

- № 36/2013 от 08.07.2013 на ввод в эксплуатацию 10-ти этажного жилого дома по адресу пр. Славы, 28.

Сведений о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами либо о выборе способа управления собственниками помещений Администрацией Копейского городского округа, Управлением по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа не представлено.

Сведения на официальном сайте торгов о проведении конкурсов по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домам отсутствуют.

Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории города Копейска. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций – застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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).

Непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами и является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 2 Распоряжения Администрации Копейского городского округа № 2264-р от 25.12.2012 организация проведения конкурсных процедур по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в соответствии с действующим законодательством РФ возложена на Управление по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа.

В соответствии с Положением об Управлении по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа Челябинской области, утвержденного Решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 25.01.2012 № 458-МО, Управление осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами местного самоуправления Копейского городского округа, иными организациями по вопросам, находящимся в компетенции управления (пункт 5) и наделено полномочиями запрашивать и получать в установленном порядке сведения, необходимые для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции управления (подпункт 2 пункта 14).

Таким образом, Управлением по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа не приняты меры для выполнения возложенных на него функций по организации и проведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28.

Не может быть принято во внимание указание Управления об отсутствии возможности подготовки конкурсной документации и проведение торгов ввиду ненаправления в адрес Управления технической документации на указанные многоквартирные дома, поскольку ЖК РФ не содержит положений, указывающих, что обязательным условием проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является передача

технической документации организатору торгов.

В результате ООО «Жилтехсервис» и ООО «Управляющая компания» получили возможность осуществлять деятельность по управлению данными многоквартирными домами ввиду их выбора без конкурсных процедур, предусмотренных действующим законодательством.

Действия (бездействие) Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа по непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем создания преимущественных условий ООО «Жилтехсервис» и ООО «Управляющая компания», что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Действующим законодательством организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на органы местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 45 Устава муниципального образования «Копейский городской округ» Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделенным настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Челябинской области.

Документов, подтверждающих представление в адрес Управления информации о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов, Администрацией не представлено.

Актов органов местного самоуправления, регламентирующих вопрос взаимодействия структурных подразделений органа местного самоуправления в целях соблюдения части 13 статьи 161 ЖК РФ, Администрацией не представлено, антимонопольным органом не выявлено.

Согласно пункту 33 Положения об управлении архитектуры и градостроительства Администрации Копейского городского округа Челябинский области, утвержденного Приказом Администрации Копейского городского округа Челябинский области от 26.10.2012 № 85 Управление осуществил в установленном порядке подготовку, регистрацию, хранение и выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Документов, подтверждающих возложение на Управление архитектуры и градостроительства Администрации Копейского городского округа полномочий по направлению соответствующей информации в адрес Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа, не представлено.

Указание Администрации Копейского городского округа на часть 13 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ не может быть принято во внимание, поскольку указанной нормой предусмотрено направление копии разрешения на ввод в эксплуатацию в орган, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора.

Необеспечение Администрацией взаимодействия между структурными подразделениями Администрации города Копейска в части своевременного предоставления информации Управлению по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в городе Копейске, привело к непроведению органом местного самоуправления в установленный ЖК РФ срок конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, что противоречит части 13 статьи 161 ЖК РФ.

Бездействие Администрации Копейского городского округа по обеспечению проведения в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем создания преимущественных условий ООО «Жилтехсервис» и ООО «Управляющая компания» на данном рынке ввиду их выбора без проведения конкурсных процедур, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции бездействие Управления по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа по непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции бездействие Администрации Копейского городского округа по обеспечению взаимодействия в целях проведения в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления



многоквартирным домом, многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 32Б, ул. Международная, 74А, ул. Кирова, 18А, ул. Короленко, 4, ул. Короленко, 4Б, мкр. Премьера, 13, пр. Славы, 28, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

3. Выдать Администрации Копейского городского округа предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно обеспечить взаимодействие структурных подразделений Администрации Копейского городского округа, направленное на проведение в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

4. Выдать Управлению по имуществу и земельным отношениям Администрации Копейского городского округа предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно обеспечить взаимодействие со структурными подразделениями Администрации Копейского городского округа, направленное на проведение в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

6. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии

Н.А. Самарина

Ю.В. Подвилова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Подвилова Ю.В.

(351) 265-93-79