РЕШЕНИЕ № 21

Резолютивная часть решения оглашена «18» апреля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено «25» апреля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 8-01/39 по признакам нарушения Администрацией города Хабаровска части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей Администрация г. Хабаровска, ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России, гр-на <.....>, в отсутствии представителей ООО «Управляющая компания «Восход» (извещено надлежащим образом, явку своего представителя не обеспечило),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление граждан <.....> на действия ООО «Управляющая компания «Восход», связанные с выставлением жителям домов по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске квитанций об оплате коммунальных услуг.

Заявители не согласны с размером коммунальных платежей, указанных в таких квитанциях, т.к., по их мнению, договор управления указанными домами заключен ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России - застройщиком таких домов и ООО «Управляющая компания «Восход» без проведения публичных процедур, предусмотренных жилищным законодательством.

В ходе рассмотрения заявления, представленных документов и информации установлено следующее.

Согласно частям 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом 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 г. Хабаровска (далее – Администрация) выданы ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России разрешения от 26.09.2011 № № RU 27301000-29/11, RU 27301000-29/11 на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (жилых домов) с инвентарными номерами 31345 и 31250, которым в дальнейшем постановлениями Администрации от 19.10.2011 №№ 3432, 3433 присвоены адреса: ул. Вахова, 7 и ул. Вахова, 7 Б, соответственно.

В установленные частью 13 статьи 164 ЖК РФ сроки по настоящее время открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске Администрацией не проведен, в

связи с чем Хабаровским УФАС России возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части бездействия Администрации, выразившегося в непроведения такого конкурса.

Из пояснений Администрации следует, что конкурс не проведен в связи с отсутствием у Администрации сведений, необходимых для публикации извещения о проведении конкурса, предусмотренных подпунктами 3,5,6 пункта 38 Правил.

Отсутствие таких сведений связано с непредставлением ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России технической документации указанных домов и их технических паспортов.

В заседании Комиссии представитель Администрации поддержал данные доводы в полном объеме.

Представитель ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России в заседании Комиссии пояснил, что в соответствии с жилищным законодательством застройщик может передать техническую документацию на многоквартирный дом только управляющей организации, обслуживающей такой дом, а сведения о технических характеристиках указанных домов были предоставлены застройщиком Администрации в составе документов, прилагаемых к заявлению на выдачу разрешения на ввод таких домов в эксплуатацию.

В заседании Комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении, в полном объеме.

ООО «Управляющая компания «Восход» заявлено ходатайство от 18.04.2012 № 234 об отложении рассмотрения дела, Комиссией в удовлетворении указанного ходатайства отказано.

Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам.

В понятии пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных

законодательством Российской Федерации.

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры).

В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);

- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

- действия (бездействие) органов местного управления, препятствующие входу на такой рынок.

Часть 13 статьи 161 ЖК РФ обязывает органы местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске, является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы об отсутствии у Администрации сведений, предусмотренных подпунктами 3,5,6 пункта 38 Правил, Комиссия считает не соответствующими фактическим обстоятельствам рассматриваемого дела по следующим основаниям.

Пунктом 38 Правил установлены требования к извещению о проведении конкурса, согласно которым в извещении должны быть указаны:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и

помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 3);

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг (подпункт 5);

- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (подпункт 6).

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрдК РФ) для ввода капитального объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно части 3 статьи 55 ГрдК РФ застройщик для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставляет в т.ч.:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

- разрешение на строительство;

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного

объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;

- документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Согласно части 6 статьи 55 ГрдК РФ отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи, является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Администрацией выданы разрешения от 26.09.2011 № № RU 27301000-29/11, RU 27301000-29/11 на ввод в эксплуатацию жилых домов по ул. Вахова, 7 и ул. Вахова, 7 Б, соответственно.

Таким образом, документы, предоставленные ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России Администрации в соответствии со статьей 55 ГрдК РФ для получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске, содержат исчерпывающие сведения о технических характеристиках данных домов, позволяющие Администрации выполнить требования подпунктов 3,5,6 пункта 38 Правил.

Доводы Администрации, что непроведение указанного конкурса связано с непредставлением ФГУП «ГУСС Дальспецстрой» при Спецстрое России технической документации на указанные дома, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения конкурса по таким основаниям.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 22, 23, статье 37, частями 1 –

3 статьи 41, частями 1, 2 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации города Хабаровска, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске, нарушением части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации города Хабаровска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № 8-01/39 уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 6

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 22, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.04.2012 № 21 по делу № 8-01/39 о нарушении Администрацией города Хабаровска (ул. Карла Маркса, 66, г. Хабаровск, 680000) части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ

Администрации города Хабаровска в срок до 01 июня 2012 г. прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с целью чего провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по ул.ул. Вахова 7, 7Б в г. Хабаровске.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.