

## РЕШЕНИЕ

Дело № 49/05-АМЗ-2014

20 февраля 2015 года

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 06 февраля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 20 февраля 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии:

представителя Управления ЖКХ, энергетики, транспорта и связи администрации г.Чебоксары: «...» - по доверенности;

заявителя «...»;

ООО «УК «Удача» «...» по доверенности;

в отсутствие представителя администрации г.Чебоксары, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрела дело № 49/05-АМЗ-2014, возбужденное в отношении Администрации города Чебоксары Чувашской Республики (г.Чебоксары, ул. К.Маркса, д.36) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в бездействии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Болгарстроя, д. 13,

## УСТАНОВИЛА:

20.10.2014 в Чувашское УФАС России поступило заявление «...» на бездействие

администрации города Чебоксары Чувашской Республики, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом № 13 по ул. Болгарстроя г. Чебоксары.

Заявитель в заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, просил принять меры антимонопольного реагирования.

Представители администрации нарушение антимонопольного законодательства не признали, указав, что основания для проведения конкурса отсутствовали в связи с тем, что собственники выбрали управляющую компанию.

**Комиссия Чувашского УФАС России, исследовав материалы дела, заслушав стороны по делу, установила следующие обстоятельства.**

28.12.2012 Постановлением администрации г.Чебоксары № 992 утвержден акт приемки и разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта по ул.Болгарстроя,13 (1 этап строительства, блок-секции «А», «Б», квартиры с № 1 по 108). Застройщиком данного дома являлось ООО «Стройтрест».

25.01.2013 проведено общее собрание собственников жилья по выбору способа управления домом, избрание председателя, секретаря собрания и членов счетной комиссии. Из протокола № 1 от 25.01.2013 следует, что кворум отсутствовал, собрание не состоялось.

03.04.2013 протоколом № 2 решено выбрать управляющей компанией ООО «Управляющая компания «Удача».

Решением Калининского районного суда от 03.03.2014 решение общего собрания от 03.04.2013, а также договор управления МКД признаны недействительными в виду отсутствия кворума. Апелляционным определением Верховного суда Чувашской Республики от 26.05.2014 жалоба ООО «УК «Удача» на решение Калининского районного суда г.Чебоксары от 03.03.2014 оставлена без удовлетворения.

31.10.2013 администрацией города Чебоксары выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Болгарстроя, д. 13, (2 этап, блок-секции «В», «Г», квартиры с № 109 по 216, и 3 этап, блок секции «Д» и «Е», квартиры с № 217 по № 288).

09.12.2013 администрацией города Чебоксары выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Болгарстроя, д. 13, (4 этап, блок-секции «Ж», «И», квартиры с № 289 по 365).

27.05.2014 внеочередное собрание собственников помещений в МКД не

состоялось (протокол собрания № 1).

05.08.2014 протоколом № 2 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД управляющей организацией выбрано ООО «Управляющая компания «Удача» и заключены договоры управления многоквартирным домом.

В соответствии с разъяснением ФАС России от 30.09.2014 № АЦ/39755/14 в случае незаключения договора с управляющей организацией собственниками помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего их числа или при незаключении договора управления всеми собственниками помещений МКД, способ управления МКД не реализован.

По информации, представленной в Чувашское УФАС России с управляющей организацией ООО «УК «Удача» заключены договоры с собственниками помещений на управление многоквартирным домом, составляющими в совокупности 64,34% общей площади помещений.

Таким образом, решение собственников о выборе управляющей компании ООО «Управляющая компания «Удача» было принято только 05.08.2014 и данное решение собственников было реализовано.

**Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях администрации г.Чебоксары нарушения антимонопольного законодательства в силу следующего.**

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, которым утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила проведения конкурса).

Согласно пункту 2 Правил проведения конкурса организатором конкурса является орган местного самоуправления, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, частью 13 статьи 161 ЖК РФ формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления МКД возникает сразу же, как только такой объект введен в эксплуатацию, поскольку согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление

МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Осуществить выбор управляющей организации, сразу же после ввода в эксплуатацию дома по общему правилу, собственниками, не представляется возможным в силу того, что к этому моменту будущие собственники являются еще дольщиками, т.к. частью 2 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Наряду с этим частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из данной нормы следует, что до определения победителя конкурса, ответственным за управление домом является застройщик: он вправе заключить договор управления с любой специализированной организацией либо управлять домом самостоятельно.

Одновременно частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом, **за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с** частью 14 статьи 161 **настоящего Кодекса**, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Таким образом, из общего правила о сроке договора управления многоквартирным домом сделано исключение в связи с тем, что в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом между застройщиком и выбранной им управляющей организацией действует до момента заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

В соответствии с разъяснениями ФАС России от 19.06.2013 № АЦ/23684/13 при поэтапном вводе МКД с момента ввода в эксплуатацию 1-го этапа ввода МКД

должен обслуживаться, а собственники МКД не могут принимать решение за весь многоквартирный дом, соответственно орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс.

Каких-либо документов, свидетельствующих об объявлении администрацией города Чебоксары в десятидневный срок, после ввода в эксплуатацию МКД, конкурса по отбору управляющей организации для этого дома, о заключении договора управления домом с победителем конкурса, администрацией города представлено не было.

Комиссия отклоняет довод администрации о том, что отсутствовала возможность проведения конкурса, поскольку в полномочия органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколах общего собрания собственников.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, конкурс не проводится только в том случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления или реализовали решение о выборе способа управления этим домом. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Администрацией не представлены объективные доказательства отсутствия необходимости или невозможности проведения конкурса в установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации **двадцатидневный срок** со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (1 этапа строительства).

**Таким образом, администрация г.Чебоксары не выполнила требование, установленное частью 13 статьи 161 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.**

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание органом местного самоуправления условий возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

При этом, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к

соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Бездействие администрации города Чебоксары по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, привело к созданию для ООО «Удача» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности и ограничило доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению МКД.

Необоснованное предоставление преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту является отступлением от общепринятых правил, действующих законов и иных правовых актов в пользу тех или иных субъектов, приводящим к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих субъектов на рынке управления МКД.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции (статья 8, часть 1), установление правовых основ единого рынка, включающих вопросы единого экономического пространства и развития конкуренции (статья 71, пункт "ж"). Из этих конституционных положений вытекает обязанность государства по поддержке конкуренции и пресечению монополистической деятельности, исполняя которую оно не должно отступать от требований Конституции Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган осуществляет функции по обеспечению государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства 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, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов.

**С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства для квалификации бездействия администрации г.Чебоксары незаконным, в связи с неисполнением публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для вновь введенного дома, предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ, которое**

**исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами в г.Чебоксары**, нарушающим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции определено, что по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику.

Учитывая, что в настоящее время управляющей организацией ООО «УК «Удача» заключены договоры с собственниками помещений на управление многоквартирным домом, составляющими в совокупности 64,34% общей площади помещений, т.е. выбор собственниками помещений способа управления МКД на момент вынесения решения реализован, отсутствует необходимость выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем проведения конкурса в силу пункта 39 Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать бездействие администрации города Чебоксары Чувашской Республики, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Чебоксары, ул. Болгарстроя, д. 13, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано

в течение трех месяцев со дня его принятия.