

РЕШЕНИЕ по делу № А-15/07 2012

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «12» апреля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено «24» апреля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя  
Комиссии:

<.....> - заместителя руководителя -начальника отдела товарных рынков и рекламы;

Членов комиссии:

<.....> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....> - заместителя начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....> - старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

рассмотрев дело № А-15/072012 по признакам нарушения Администрацией рабочего поселка (пгт) Магдагачи, находящейся по адресу: 676124, Амурская область, пгт. Магдагачи, ул. К. Маркса 23, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в бездействии Администрации рабочего поселка (пгт) Магдагачи (далее – Администрация) на протяжении длительного времени по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления двухквартирным домом № 2Д по ул. Северная пгт. Магдагачи, собственники которого не выбрали способ управления,

УСТАНОВИЛА:

В Амурское УФАС России поступило заявление <.....>, указывающее на длительное бездействие Администрации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления двухквартирным домом № 2Д по ул. Северной пгт. Магдагачи.

По результатам проведенной проверки приказом Амурского УФАС России от 23.03.2012 № 71 (в редакции приказа от 12.04.2012 № 114) в соответствии с частью 4 статьи 44 Закона «О защите конкуренции» возбуждено дело № А-15/07 2012 и создана Комиссия для рассмотрения дела по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции». Определением от 30.01.2011 рассмотрение дела назначено на 12.04.2012 в 10 часов 00 минут.

На заседание Комиссии явились: от заявителя – <.....>, действующая в своих интересах и от имени отца – <.....>; от ответчика – представитель Администрации <.....>

<.....>, действуя от своего имени и в интересах <.....>, обратилась в Амурское УФАС России с заявлением от 25.01.2012 (вх № 503 от 30.01.2012), в котором указала, что в декабре 2011 года узнала о выдаче Амурским УФАС России весной 2010 года в отношении Администрации пгт. Магдагачи предписания о необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе домом № 2Д по ул. Северная. В ноябре 2011 года Администрация пгт. Магдагачи сообщила, что указанный дом в проведенный администрацией летом 2010 года конкурс не включен. Собственниками помещений способ управления домом не выбирался. <.....> просила пресечь бездействие администрации пгт. Магдагачи по проведению конкурса по отбору управляющей организации, а также привлечь виновных лиц к административной ответственности по факту неисполнения предписания антимонопольного органа.

В ходе рассмотрения дела <.....> пояснила, что с отцом – <.....> живет по одному адресу. В 2012 году им стало известно о том, что процедура проведения конкурса по отбору управляющей организации затянулась. Прокуратура Магдагачинского района выступила с иском в интересах неопределенного круга лиц, было решение суда в 2009 году, вступившее в законную силу. Затем была передача в управляющую компанию, предоставлялись услуги ненадлежащего качества, обращались с претензиями в управляющую компанию. Конкурс проводился по интернету, но информация по нему отсутствовала. 21.05.2010 объявился второй конкурс, о чем заявителю стало известно позднее. Потом (08.12.2010) стало известно, что управляющая компания дом заявителя не обслуживает. 06.04.2011 Администрация также дает ответ, что дом заявителя не обслуживается управляющей компанией, так как в реестр лотов не включен. В августе 2011 года Администрация ответила, что дом заявителя не относится к компетенции Администрации, поскольку дом не относится к муниципальной собственности. 07.11.2011 Администрация сообщила, что информация об исключении дома из муниципальной собственности дана ошибочно. 16 и 31 января 2012 года заявитель обращалась к главе Администрации, первоначально в ответ было указано на отсутствие общего имущества дома, в последующем дан ответ о его наличии. Однако дом имеет общее имущество – кровля, чердачное помещение, сети. Соседи уклоняются от содержания дома, в связи с этим бремя содержания общего имущества ложится на семью заявителя. В такой ситуации самое оптимальное решение – обслуживание дома управляющей организацией. В управляющей компании пояснили, что без конкурса обслуживать дом не могут. Собственниками помещений способ управления домом не выбирался.

На вопросы Комиссии <.....> пояснила, что большая часть жилфонда в поселке находятся в управлении ООО «УК «Буреягэсстрой-ЖКХ», пять домов – <.....>. Инициировать общее собрание для выбора способа управления не представляется возможным, так как неизвестна площадь жилого помещения у соседей и общее количество голосов, соседи отказываются выбирать управляющую компанию. Однако при выборе управляющей компании значительно снизятся расходы собственников на содержание имущества. Любая компания может принять участие в конкурсе.

Дополнительно в материалы дела <.....> представлены письмо ООО «УК «Буреягэсстрой-ЖКХ» от 08.12.2010 № 11; заявление <.....> от 16.01.2012 в адрес главы Администрации; заявление <.....> от 31.01.2012 в адрес главы

Администрации; письмо Администрации от 07.11.2011 № 1614; запрос <.....> от 26.10.2011 в адрес главы Администрации; письмо Администрации от 05.08.2011 № 1176; письмо Администрации от 06.04.2011 № 499.Комиссией указанные документы приобщены к материалам дела.

Как следует из пояснений Администрации письмом от 16.02.2012 № 747, пояснений по настоящему делу от 10.04.2012 № 593 не включение жилого дома № 2Д по ул. Севернаяпгт. Магдагачи в торги по выбору управляющей организации произошло в связи с тем, что на момент проведения торгов дом находился в частной собственности и не относился к собственности муниципального образования пгт. Магдагачи. Помимо этого в указанном жилом двухквартирном доме отсутствует общее имущество, что подтверждается актом обследования от 10.02.2012 № 54, произведенного представителями Администрации и председателем Магдагачинского поселкового Совета народных депутатов. Тепловые сети, к которым подключен дом, являются бесхозными, что препятствует исполнению коммунальных услуг в рамках договора по управлению домом.

Представитель Администрации в ходе рассмотрения дела также пояснил, что было решение от 01.12.2009, по которому администрацию обязали провести конкурс по отбор управляющей организации. Прокуратура подала иск по домам, которые находились в муниципальном реестре. Администрацией конкурс проведен, но дом по ул. Северной 2Д не включен в связи с тем, что был договор передачи жилых помещений в собственность граждан от 20.04.1995, и свидетельство о регистрации права собственности от 16.09.2008. Две квартиры в этом доме были приватизированы. Сети не находились в муниципальной собственности. Поэтому постановлением главы Администрации от 23.03.2012 сети признаны бесхозными и переданы ООО «ЖКХ-Ресурс» на техническое обслуживание. Управляющие компании зависят от котельных. Основная управляющая компания - ООО «УК «Буреягэсстрой-ЖКХ» обслуживает от основной котельной, которая отапливает в основном многоквартирные дома, вторая котельная на Переездном обслуживается ООО «ДСК-Приамурье», третья котельная в нижнем поселке обслуживается ООО «УК «Коммунальник», четвертая – ООО «УК «Тепловодоканал». В ООО «УК «Буреягэсстрой-ЖКХ» пояснили, что заявитель обращалась в управляющую компанию, однако отказалась в дальнейшем от заключения договора управления, полагая необходимым провести конкурс. Дом заявителя исключен из муниципальной собственности поскольку находится в частной собственности. В настоящее время Администрацией создана комиссия по проведению конкурса, разработана документация.

На вопросы Комиссии представитель Администрации пояснил, что решение суда было в основном по многоэтажным домам, а не по двухэтажным. Дом заявителя относится к многоквартирным, но было заявление от соседей <.....>, что они выбирают непосредственное управление, по свидетельству о праве собственности у них большой объем площади. Было только данное заявление, протокола общего собрания собственников не было.Имущество исключено из муниципальной собственности, поскольку ранее Администрацией этот вопрос был упущен. Дата проведения конкурса по дому заявителя не определена. Решения суда о признании сетей, к которым присоединен дом заявителя, бесхозными отсутствует, сделаны запросы по определению собственника. Проблема участия управляющих организаций в конкурсе заключается в отсутствии желания компаний заключать отдельно договор в отношении одного дома.

Дополнительно Представитель Администрации представил в материалы дела копию решения Магдагачинского районного суда от 01.11.2009 по делу № 2-626/2009. Комиссией решение приобщено к материалам дела.

Комиссия Амурского УФАС России, заслушав пояснения сторон, исследовав представленные в материалы дела сведения и документы, установила следующее.

На основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан от 13.04.1995 <.....> является собственником квартиры № 2 в жилом доме по ул. Северная 2Д пгт. Магдагачи. Договор зарегистрирован в Комитете по управлению имуществом Магдагачинского района 20.04.1995.

На основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан от 06.11.2007 <.....> является собственником квартиры № 1 в жилом доме по ул. Северная 2Д пгт. Магдагачи. Права собственности зарегистрировано 27.02.2008.

24.11.2009 в Магдагачинский районный суд обратился и.о. прокурора Магдагачинского района Амурской области в интересах жителей пгт. Магдагачи с требованиями о признании незаконным бездействия Администрации, выраженного в не проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в пгт. Магдагачи, собственники которых до 01.01.2007 не выбрали способ управления домами или не реализовали выбор, а также обязать Администрацию провести указанный конкурс в срок до 25.12.2009.

Решением Магдагачинского районного суда от 01.12.2009 по делу № 2-626/2009 требования и.о. прокурора Магдагачинского района удовлетворены в полном объеме.

Сведения об обжаловании указанного решения и его отмене, а также исполнении решения в установленный срок Администрацией добровольно, либо в принудительном порядке в рамках исполнительного производства отсутствуют.

Вместе с тем, решением Комиссии Амурского УФАС России от 22.12.2009 по делу № А-15/38 2009 бездействие Администрации, выразившееся в не проведении в срок до 01.05.2008 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории пгт. Магдагачи, в том числе домом по ул. Северная 2Д, в нарушение ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», признано нарушением ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции». Администрации выдано предписание от 22.12.2009 № 27 о проведении конкурса в срок до 01.04.2010.

Письмом от 01.07.2010 № 899 Администрация представила сведения об исполнении предписания, пояснив, что конкурс проводился дважды 05.05.2010 (претенденты не были допущены к участию) и 29.06.2010, представлены подтверждающие документы, в том числе протокол № 5 от 30.06.2010.

Однако жилой дом по ул. Северная 2Д ни по одному из лотов, выставленных на конкурс, включен не был.

Письмом от 08.12.2010 № 11 ООО «УК «Бурегэсстрой-ЖКХ» сообщило <.....>, что

начисление оплаты за коммунальные услуги по его дому не производит, так как дом не передан на техническое обслуживание общества.

Письмом от 06.04.2011 № 499 Администрация сообщила <.....>, что ее дом в торги по отбору управляющей организации включен не был, МУП «ЕКЦ» квартирную плату <.....> , не начисляет, а также рекомендовала заключить договор на поставку коммунальных услуг с ОАО «Бурягэсстрой» СМЭУ».

На заявление <.....> письмом от 05.08.2011 № 1176 Администрация сообщила, что поскольку дом заявителя приватизирован, Администрация не имеет полномочий для решения вопроса об обслуживании дома, рекомендовала заявителю обратиться в любую управляющую или ресурсоснабжающую организацию для заключения договора по обслуживанию дома.

Запросом от 26.10.2011 в адрес главы Администрации <.....> просила представить информацию об исключении жилого дома № 2Д по ул. Северная из муниципальной собственности.

Письмом от 07.11.2011 № 1614 Администрация сообщила <.....> об ошибке в предоставлении информации по исключению указанного жилого дома из реестра муниципальной собственности, повторно указала о не включении указанного дома в торги по отбору управляющей организации, рекомендовала обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора на поставку коммунальных ресурсов.

16.01.2012 <.....> обратилась в адрес главы Администрации с заявлением в котором указала, что Администрация в течение длительного времени уклоняется от объяснения причин того, почему дом не включен в торги по выбору управляющей организации, ставила вопрос об организации надлежащего теплоснабжения дома, сообщила что собственниками жилых помещений в доме не выбран способ управления домом.

В заявлении от 31.01.2012 в адрес главы Администрации <.....> сообщила, что имеются многочисленные причины, по которым она и <.....> не желают участвовать в выборе способа управления вышеуказанным домом, указала на необходимость Администрации провести конкурс по отбору управляющей организации со ссылкой на нормы ЖК РФ, обязанность Администрации нести ответственность по содержанию дома и подготовки необходимой документации и оборудования в доме для этого, а также неправомерность навязывания способа управления домом путем обращения за предоставлением коммунальных услуг непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, а также просила провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в отношении указанного дома.

22.02.2012 <.....> обратилась в адрес главы пгт. Магдагачи с заявлением о том, что являясь собственником жилья в доме № 2Д по ул. Северная, выбрала непосредственный способ управления частью дома и отказывается от проведения конкурса по выбору управляющей компании.

Постановлением Магдагачинского поселкового Совета народных депутатов от 28.02.2012 № 44/204 жилой дом № 2Д по ул. Северная исключен из реестра муниципальной собственности.

На основании постановления главы пгт. Магдагачи от 23.03.2012 № 51, акта приема-передачи от 23.03.2012, акта инвентаризации от 21.02.2012 № 57 тепловые сети, 1994 года постройки, протяженностью 99 м. от наружной стены здания, расположенного на территории НУЗ «Узловая поликлиника на ст. Магдагачи» ОАО «РЖД» до жилого дома № 2Д по ул. Северная переданы на техническое обслуживание ООО «ЖКХ-Ресурс».

Как следует из ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятие решений таким собранием регламентированы статьями 44-48 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» орган местного самоуправления в соответствии с положениями [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ 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.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд

с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями [ч. 4](#) ст. 161 ЖК РФ (ч. 7 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным 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).

При этом согласно ст. 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, а 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, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих 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.

Исходя из вышеизложенных обстоятельств, следует, что в связи с нарушением Администрацией ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в части организации открытого конкурса по выбору управляющей организации в отношении жилых домов в пгт. Магдагачи, собственники которых до 01.01.2007 не выбрали или не реализовали выбранный способ управления жилыми домами, в том числе в отношении дома по ул. Северная 2Д, Администрация понуждалась в судебном порядке до 25.12.2009 года, а также на основании предписания антимонопольного органа до 01.04.2010 провести соответствующий конкурс.

По результатам проведения повторного конкурса 29.06.2010 предписание антимонопольного органа исполнено, за исключением вышеуказанного дома. При этом дом по ул. Северная 2Д не был включен в торги в связи с нахождением дома в

частной собственности.

Данное основание не включения дома в торги является необоснованным в силу ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, поскольку данная норма не устанавливает обязанность органов местного самоуправления проводить конкурс по выбору управляющей организации только в отношении жилых домов находящихся полностью или частично в муниципальной собственности.

В дальнейшем, несмотря на отсутствие сведений о выборе способа управления собственниками дома по ул. Северная 2Д, на протяжении длительного времени и до рассмотрения настоящего дела Администрация, которая знала и должна была знать о наличии в таком случае обязанности провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в силу п. 4 ст. 161 ЖК РФ, бездействовала и не предпринимала каких-либо мер по организации проведения конкурса. Доказательства обратного в Амурское УФАС России не представлены.

Заявление <.....> от 22.02.2012 не может являться доказательством выбора и реализации собственниками жилого дома по ул. Северная 2Д непосредственного способа управления указанным домом в отсутствие сведений о проведении общего собрания собственников дома и принятия соответствующего решения в порядке, статьями 44-48 ЖК РФ.

Указанные обстоятельства также подтверждаются заявлением <.....> от 31.01.2012, в котором она указала о нежелании участвовать в выборе способа управления указанным жилым домом.

Вместе с тем, исходя из пояснений заявителя и Администрации, следует, что на территории пгт. Магдагачи деятельность по управлению жилым фондом осуществляют несколько организаций, в том числе ООО «УК «Буреягэсстрой-ЖКХ», ООО «ДСК-Приамурье», ООО «УК «Коммунальник», ООО «Тепловодоканал», принимавшие за исключением ООО «УК «Коммунальник» участие в конкурсе, проводимом Администрацией 29.06.2010.

Следовательно, рынок услуг по управлению многоквартирными домами в границах пгт. Магдагачи является конкурентноразвитым. Любая из вышеуказанных организаций в случае проведения Администрацией конкурса по выбору управляющей компании в отношении жилого дома по ул. Северная 2Д могла принять участие в конкурентной борьбе за право заключения договора управления в отношении указанного дома.

При этом доводы Администрации о том, что управляющие организации в пгт. Магдагачи ограничены в возможности принять участие в конкурсе привязкой деятельности организаций, в частности к тепловым сетям и котельным, являются несостоятельными.

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за

предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, под исполнителем коммунальных услуг понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Исполнитель обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором; заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям (п. 49 указанных Правил).

Таким образом, управляющая организация в качестве исполнителя самостоятельно решает вопрос предоставления коммунальных услуг потребителю, заключая соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями с учетом благоустройства дома (наличием технологического присоединения дома к соответствующим энергетическим сетям) и не ограничена в своей деятельности привязкой к каким-либо определенным энергетическим сетям определенных ресурсоснабжающих организаций.

Довод Администрации о том, что сети теплоснабжения, к которым присоединен дом <.....>, являются бесхозными также является несостоятельным, поскольку на момент рассмотрения дела доказательства признания указанных сетей бесхозными в установленном законом порядке в Амурское УФАС России не представлены.

Кроме того, длительное бездействие Администрации по разрешению вопроса о принадлежности данных сетей само по себе не может являться основанием ненадлежащего теплоснабжения жилого дома <.....> при наличии фактически технологического присоединения дома к тепловой сети, что не опровергается сторонами дела, а также не может являться препятствием для предоставления иных коммунальных услуг с учетом благоустройства дома.

Доводы Администрации об отсутствии в доме по ул. Северная 2Д общего имущества также не могут быть признаны состоятельными.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что бездействие Администрации, выраженное в не проведении на протяжении длительного времени - с 29.06.2010 - конкурса по отбору управляющей организации для управления двухквартирным домом № 2Д по ул. Северная пгт. Магдагачи, собственники которого не выбрали способ управления, нарушает ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции», влечет ограничение конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами в границах пгт. Магдагачи, лишает возможности управляющих организаций, осуществляющих деятельность на территории пгт. Магдагачи, принять участие в конкурентной борьбе за право заключения договора управления указанным домом и получить равный доступ к предоставлению услуг по управлению многоквартирным домом посредством участия в конкурсе.

Вместе с тем, согласно ч. 4 ст. 51 Закона «О защите конкуренции» под неисполнением в срок предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства понимается исполнение предписания частично в указанный этим предписанием срок или уклонение от его исполнения. Неисполнение в срок указанного предписания является нарушением антимонопольного законодательства.

Как следует из вышеизложенных обстоятельств предписание Амурского УФАС России от 22.12.2009 № 27 о проведении Администрацией конкурса по выбору

управляющих организаций в отношении жилых домов в пгт. Магдагачи, собственники которых не выбрали или не реализовали выбор способа управления домами до 01.01.2007, в том числе в отношении дома № 2 по ул. Северная, исполнено частично.

Бездействие Администрации, выразившееся в необоснованном не включении указанного дома в конкурс по отбору управляющих организаций и в нарушение предписания антимонопольного органа, со ссылкой на обстоятельство приватизации жилых помещений в указанном доме, также повлекли за собой ограничение конкуренции на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами в границах пгт. Магдагачи, лишили возможности управляющих организаций, осуществляющих деятельность на территории пгт. Магдагачи и участвовавших в конкурсе 29.06.2010 (ООО «УК «Бурейгэсстрой-ЖКХ», ООО «ДСК-Приамурье», ООО «Тепловодоканал», МУП «ЖКХ Верхние ДОСы», МУП «Жилищный сервис», ООО «Эгопласт» - протокол от 30.06.2010 № 5) принять участие в конкурентной борьбе за право заключения договора управления указанным домом.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что неисполнение предписания Амурского УФАС России от 22.12.2009 № 27 в результате бездействия Администрации, выразившегося в необоснованном не включении жилого дома по ул. Северная 2Д в пгт. Магдагачи в проводимый 29.06.2010 конкурс по отбору управляющих организаций, со ссылкой на обстоятельство приватизации жилых помещений в указанном доме, с учетом ч. 4 ст. 51 Закона «О защите конкуренции» также представляет собой нарушение ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции».

В части нарушения вышеуказанным бездействием Администрации прав и законных интересов <.....> Комиссия принимает во внимание, что в соответствии с ч. 3 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Как указывалось ранее, согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. В случае если выбор не осуществлен и не реализован, а органами местного самоуправления не проведен открытый конкурс по выбору управляющей организации, согласно ч. 7 ст. 161 ЖК РФ любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями [ч. 4](#) ст. 161 ЖК РФ.

Однако из заявления <.....>, материалов настоящего дела следует, что <.....>, а также длительное время не предпринимались меры, направленные на обеспечение выбора способа управления многоквартирным домом по ул. Северная 2Д, в том числе организация и проведение общего собрания в установленном ЖК РФ порядке по инициативе любого из собственников (не представлены уведомления о проведении общего собрания, протоколы общего собрания), доказательства обращения собственников жилых помещений в указанном доме в суд на основании ч. 7 ст. 161 ЖК РФ не представлены.

Напротив, как следует из письма <.....> в адрес главы Администрации пгт.

Магдагачи от 31.01.2012, <.....> и <.....>, не желают участвовать в выборе способа управления домом по ул. Северная 2Д, указывая на обязанность Администрации пгт. Магдагачи по содержанию имущества дома в нарушение ч. 1 ст. 39 ЖК РФ.

Данные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии добросовестности <.....> в осуществлении своих прав.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Амурского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации рабочего поселка (пгт) Магдагачи, выразившееся в не проведении на протяжении длительного времени конкурса по отбору управляющей организации для управления двухквартирным домом № 2Д по ул. Северная пгт. Магдагачи, собственники которого не выбрали способ управления, а также неисполнение Администрацией рабочего поселка (пгт) Магдагачи предписания Амурского УФАС России от 22.12.2009 № 27 в результате бездействия, выразившегося в необоснованном не включении жилого дома по ул. Северная 2Д в пгт. Магдагачи в проводимый 29.06.2010 конкурс по отбору управляющих организаций, со ссылкой на обстоятельство приватизации жилых помещений в указанном доме, нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации рабочего поселка (пгт) Магдагачи предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» со сроком исполнения до 25.06.2012. Администрации рабочего поселка (пгт) Магдагачи представить сведения об исполнении предписания в срок до 30.06.2012.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<.....>