ООО «ОМА-сервис ЛТД»

3-й проезд Марьиной рощи, д. 40

стр. 1, г. Москва, 127018

Управа района Марьина роща

города Москвы

ул. 2-я Ямская, д.15, г. Москва,

127018

ФГУП «НПО «Техномаш»

3-й проезд Марьиной Рощи, д. 40,

г. Москва, 127018

Территориальное управление Росимущества в городе Москве

Орликов пер., д.3, кор. Б, г. Москва, 107139

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № 1-15-1832/77-15

Резолютивная часть решения оглашена 30.03.2016 г. Москва

В полном объеме решение изготовлено 12.04.2016

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела № 1-15-1832/77-15 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии (...) (далее — Комиссия), рассмотрев дело № 1-15-1832/77-15, возбужденное по признакам нарушения Управой района Марьина роща города Москвы (127018 г. Москва, ул. 2-я Ямская, д.15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), выразившегося в непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления зданием, расположенным по адресу: г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, стр. 1 (далее — Нежилое здание),

УСТАНОВИЛА:

Московским УФАС России в целях осуществления контроля за соблюдением
антимонопольного законодательства, в соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 22 Закона о защите конкуренции, по результатам рассмотрения заявления ООО «ОМА-сервис ЛТД» возбуждено дело № 1-15-1832/77-15 в отношении Управы района Марьина роща города Москвы.

Согласно заявлению ООО «ОМА-сервис ЛТД» (вх. № 23407 от 03.07.2015) - собственника помещения нежилого здания по адресу: г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д. 40, стр. 1, Нежилое здание находится под управлением управляющей организации Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственное объединение «Техномаш» (далее - ФГУП «НПО «Техномаш»). Договор, на основании которого, в том числе, осуществляется содержание общего имущества Нежилого здания, заключен собственниками Нежилого здания с ФГУП «НПО «Техномаш» по результатам общего собрания собственников помещений Нежилого здания, проведенного 21.05.2015 по инициативе Территориального управления Росимущества в городе Москве.

При этом общая площадь эксплуатируемых помещений Нежилого здания составляет 53643,6 кв. м., из них 28987,1 кв. м. (54% помещений) находится в собственности Российской Федерации, и 24656,5 кв. м. (46% помещений) — в собственности юридических и физических лиц.

Согласно доводам указанного заявления ООО «ОМА-сервис ЛТД», при таких обстоятельствах выбор управляющей организации для управления Нежилым зданием необходимо осуществлять посредством проведения открытого конкурса, по аналогии с ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как в случае проведения общего собрания собственников помещений нежилого здания, орган власти, в собственности которого находится большая часть помещений здания, имеет возможность единолично принимать решения по всем вопросам, касающимся управления общим имуществом нежилого здания, имея на общем собрании большинство голосов.

Как следует из ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации закона управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с постановлением Пленума ВАС от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, следует применять нормы законодательства регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С позиции ФГУП «НПО «Техномаш» и Территориального управления Росимущества в городе Москве, вопросы касающиеся выбора способа управления общим имуществом собственников помещений нежилых зданий относится к компетенции общего собрания собственников

помещений таких зданий, в силу п. 1, 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, независимо от распределения долей собственности нежилого здания.

Вместе с тем, постановлением Пленума однозначно не определено применение норм жилищного законодательства, регулирующих отношения собственников жилых домов, в случае когда одним из собственников является орган власти, доля общей собственности на общее имущество которого в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, предусмотренные ч. 2 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила № 75) закреплено понятие «организатор конкурса», под которым понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Также, в соответствии с п. 2.1.20 Положения об управе района города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП (далее — Положение об управе), управа района в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы, организует и проводит открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными и жилыми домами.

Таким образом, органами, уполномоченными на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Москве, являются управы районов города Москвы.

Вместе с тем, федеральным законодательством не предусмотрены полномочия Управы быть организатором конкурсов по отбору управляющей организации для управления нежилыми зданиями.

Как следует из изложенного, на данный момент проведение открытого конкурса органами местного самоуправления или территориальными органами исполнительной власти при данных обстоятельствах законом не предусмотрено.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Вместе с тем, бездействие Управы района Марьина роща города Москвы при организации конкурентного выбора управляющей организации для управления Нежилым зданием было обусловлено отсутствием у Управы района Марьина роща города Москвы необходимых для этого полномочий, установленных действующим законодательством.

На основании изложенного, в действиях управы района Марьина роща города Москвы отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 и пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 1-15-1832/77-15 о нарушении антимонопольного антимонопольного законодательства, возбужденное по признакам нарушения Управой района Марьина роща города Москвы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления Нежилым зданием, прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии (...)