

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 01 апреля 2014 г.
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено 03 апреля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

рассмотрев дело № 02-09/2014-006, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области (155101, Ивановская область, Лежневский район, с. Новые Горки, ул. Советская, д. 11) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления контроля за соблюдением органами власти муниципальных образований Ивановской области ст. 15 Закона о защите конкуренции в сфере организации управления введенными в эксплуатацию многоквартирными жилыми домами, Ивановским УФАС России у Правительства Ивановской области была запрошена информация о выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении многоквартирных жилых домов за период с 18.06.2011 по 01.07.2013.

Запрошенная информация предоставлена в Ивановское УФАС России письмом от 08.08.2013 № 6312-6-89.

Администрация Лежневского муниципального района Ивановской области письмом от 27.08.2013 № 1347 представила сведения о вводе жилых домов в эксплуатацию и сообщила, что информацией о проведении конкурсов по отбору управляющих организаций Администрация Лежневского муниципального района не располагает. В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) указанные функции относятся к полномочиям поселений.

Также в письме сообщалось, что в соответствии с заключенными соглашениями о передаче полномочий в области градостроительной деятельности Администрацией Лежневского муниципального района Ивановской области 08.04.2013 было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Ивановская область, Лежневский район, с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2. Застройщиком данного объекта являлось ЗАО «Варяг», расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Пророкова, д. 59.

Ивановским УФАС России у ЗАО «Варяг» была запрошена информация о способе

управления многоквартирным домом, по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, после ввода объекта в эксплуатацию.

Письмом от 12.09.2013 за № 156-13 ЗАО «Варяг» сообщило в Ивановское УФАС России, что согласно муниципальному контракту № 1 от 25.10.2011 ЗАО «Варяг» выступало в качестве продавца жилых помещений в многоквартирных домах для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках реализации Программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Ивановской области на 2011 год». Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 37515000-2 малоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, было выдано 08.04.2013.

Все жилые помещения (квартиры) были переданы продавцом ЗАО «Варяг» покупателю - Администрации Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области (далее - Администрация) согласно Акту приемки-передачи от 16.05.2013. Исполнительная документация на все виды строительных работ также была передана Администрации. По имеющейся у ЗАО «Варяг» информации, поступившей из Администрации, в июле 2013 года на собрании собственников жилых помещений был выбран способ управления домом управляющей компанией ООО «Коммунальные сети»

Из письма ООО «Коммунальные сети» следует, что ООО «Коммунальные сети» к управлению дома по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, приступило с 01.08.2013, после проведения 24.07.2013 общего собрания собственников помещений данного дома. В подтверждение был предоставлен протокол № 1 от 24.07.2013 общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2. На собрании было принято решение выбрать для управления многоквартирным домом управляющую компанию ООО «Коммунальные сети».

Администрация в письме № 881 от 20.09.2013 сообщила, что «открытого конкурса по отбору управляющей организации не производилось. Администрация не являлась застройщиком, а выступала в качестве покупателя жилых помещений, и в рамках реализации адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилого фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области на 2011-2013гг.», квартиры передавались в собственность гражданам на стадии оформления».

Частью 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Большая Шуйская, д. 2) было предусмотрено, что 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 этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Частью 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается 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).

Приказом Ивановского УФАС России от 31.01.2014 № 12 возбуждено дело № 02-09/2014-006 по признакам нарушения Администрацией ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию 08.04.2013 многоквартирным домом, расположенным по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

Определением от 07.02.2014 рассмотрение дела назначено на 01.04.2014.

Администрация в письменных пояснения от 07.03.2014 за № 263 сообщила, что многоквартирный дом по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, был сдан в эксплуатацию 08.04.2013, строительство велось подрядчиком - ЗАО «Варяг», заказчиком выступала Администрация Лежневского муниципального района Ивановской области. Администрация на тот момент выступала как покупатель 22 жилых помещений в данном доме. Так как в Новогоркинском сельском поселении нет другой управляющей организации, то актив жителей дома обратился в местную управляющую организацию ООО «Коммунальные сети» с просьбой принять под управление их дом. Согласно ЖК РФ руководством было дано разъяснение жителям поселения о необходимости проведения общего собрания по выбору управляющей компании.

На заседании Комиссии 01.04.2014 представитель ответчика - Администрации – <...> поддержал позицию, изложенную ранее в письменных пояснениях. Нарушение не признал, пояснил, что в Новогоркинском сельском поселении нет другой управляющей компании, только одна - ООО «Коммунальные сети».

Представитель Заинтересованного лица - ООО «Коммунальные сети» - <...> поддержал доводы представителя Администрации, отметил, что до проведения общего собрания собственников дома по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, жители данного дома обращались в устной форме в ООО «Коммунальные сети» с просьбой принять их дом под управление.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя Ответчика и Заинтересованного лица, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

В силу ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Закрепленный указанной нормой запрет распространяется, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства органов власти в конкурентную среду посредством использования административных механизмов.

Таким образом, принимаемые органами власти, иными органами или организациями, осуществляющими функции указанных органов, решения и совершаемые действия (бездействие), прежде всего, должны быть направлены на реализацию положений Закона о защите конкуренции в части развития и поддержания конкуренции.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, (действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Большая Шуйская, д. 2) было предусмотрено, что 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 этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Порядок проведения конкурсного отбора установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление № 75).

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 14 Закона № 131-ФЗ к вопросам местного значения поселения относится обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [законодательством](#).

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 7 Устава Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области к вопросам местного значения поселения относится обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

Администрация Новогоркинского сельского поселения - местная администрация (исполнительно-распорядительный орган поселения) наделенная настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Ивановской области (ч. 1 ст. 33 Устава).

Как указано выше, обязанность по проведению отбора управляющих организаций возложена законодателем на орган местного самоуправления.

Администрация, являясь органом местного самоуправления, в рамках представленных указанному органу действующими нормативно-правовыми актами полномочий, должна осуществлять организацию открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в случаях, установленных ЖК РФ и Правилами проведения конкурсов.

Установлено, что в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, этого сделано не было.

Подготовка к конкурсу не производилась. Выбор управляющей компании был произведен непосредственно собственниками лишь 24.07.2013.

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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.11 по делу № 8799/11).

Бездействие Администрации по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, в сроки, установленные ч. 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ), создало угрозу ограничения конкуренции на товарном рынке по управлению многоквартирными домами на территории Новогоркинского сельского поселения.

В случае проведения открытого конкурса, управляющие организации были бы надлежащим образом извещены о возможности осуществлять деятельность по управлению указанным многоквартирным домом, и могли побороться за право управления им.

Бездействие Администрации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности хозяйствующего субъекта – ООО «Коммунальные сети» в виде осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, без проведения торгов, что является нарушением запретов, предусмотренных в ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Администрация не обеспечила создание условий для добросовестной конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Новогоркинском сельском поселении, тем самым нарушила не только требования ч. 13 статьи 161 ЖК РФ, но и ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Основания для прекращения рассмотрения дела № 02-09/2014-006 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района Ивановской области (155101, Ивановская область, Лежневский район, с. Новые Горки, ул. Советская, д. 11), выразившееся в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию 08.04.2013 многоквартирным домом, расположенным по адресу: с. Новые Горки, ул. Большая Шуйская, д. 2, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

2. Основания для прекращения дела в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

3. Предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не выдавать в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы дела №02-09/2014-006 для принятия решения в соответствии с КоАП РФ.

Подписи членов Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.