

РЕШЕНИЕ

по делу №15 о нарушения антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 30.03.2015 года

Полный текст решения изготовлен 08.04.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. - государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителей администрации города Новопавловска Ставропольского края <.....> по доверенности №6 от 13 марта 2015 года.

Рассмотрев дело №15 возбужденное по признакам нарушения администрацией муниципального образования города Новопавловска Кировского района Ставропольского края (357300, Ставропольский край, Кировский район, г. Новопавловск, пл. Ленина, 1), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», 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

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ставропольского УФАС России из ФАС России поступили рекомендации по применению статьи 15 Федерального Закона «О защите конкуренции» в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

Основываясь на предоставленных данных, Ставропольским УФАС России был осуществлен контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Ставропольского края в части проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В ходе контроля было установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Поскольку администрацией г. Новопавловска Ставропольского края, открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД введенным в эксплуатацию в установленный законом срок не проводился, в действиях администрации города Новопавловска Ставропольского края, усматриваются признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, в отношении администрации города Новопавловска Ставропольского края было возбуждено дело №15, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 04 февраля 2015 года рассмотрение дела №15 было назначено на 25 февраля 2015 г. В связи с необходимостью предоставления дополнительных документов определением от 25 февраля 2015 рассмотрение дела было отложено на 16 марта 2015г. Определением от 16 марта 2015г. рассмотрение дела было отложено на 30 марта 2015г

На рассмотрении дела представители администрации города Новопавловска Ставропольского края пояснили следующее.

03 декабря 2013 года введен в эксплуатацию МКД по улице Михайловская, 2.

30 сентября 2014 году был введен в эксплуатацию МКД по улице Комсомольская, 22.

По улице Михайловская 2, сообщаем что МКД построен по программе приобретения жилья детям сиротам. Дом состоит из 12 квартир, 11 из которых являются государственной собственностью. С министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края велась переписка по поводу выбора управляющей компании. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края было предложено заключить договор на обслуживание МКД с ГУП СК «ЖКХ Кировского района». В ходе переписки принято решение о

проведении конкурса. 5 мая 2014 года объявлен конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Новопавловск, улица Михайловская, дом 2. Конкурс не состоялся, не было подано ни одной заявки. Администрация муниципального образования города Новопавловска Кировского района Ставропольского края выходила с предложением принять участие в конкурсе к управляющей компании в городе Георгиевске, но из-за удаленности ни кто не захотел взять в управление МКД. В данный момент администрацией ГУП СК «ЖКХ Кировского района» сдала квалификационный экзамен и подала заявку на получение лицензии по управлению МКД - это единственная организация на территории района, претендующая на получении лицензии.

МКД по улице Калинина, 22, построен по программе переселения из аварийного жилищного фонда в Ставропольском крае. Собственники квартир, которые переселены с аварийного МКД по улице Светлая, 7 (договор обслуживания, которого был заключен с ГУП СК «ЖКХ Кировского района») сразу, еще до переселения в новый дом, приняли решение о заключении договора с вышеуказанной организацией. Договор заключен и МКД управляется ГУП СК «ЖКХ Кировского района».

В настоящее время на территории муниципального образования города Новопавловска Кировского района Ставропольского края строительства многоквартирных жилых домов не ведется.

Нормативно-правовые документы, регламентирующие проведение конкурсной процедуры по выбору управляющей компании по управлению МКД на территории муниципального образования города Новопавловска Кировского района Ставропольского края: Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; Жилищный кодекс Российской Федерации; Гражданский кодекс Российской Федерации; - Положение о конкурсной комиссии по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Новопавловска Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Как следует из пояснений администрации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных по ул. Михайловская, 2 выдано 03 декабря 2013 года и ул. Комсомольская, 22 выдано 30 сентября 2014 году.

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация города Новопавловска не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161.

В соответствии с частью 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. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должна осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны

органов местного самоуправления.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Из пояснений предоставленных Администрацией города Новопавловска следует, что дом, который находится на улице Михайловской, дом 2 (дата ввода в эксплуатацию 03.12.2013г.) является государственной собственностью. С министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края велась переписка по поводу выбора управляющей компании. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края было предложено заключить договор на обслуживание МКД с ГУП СК «ЖКХ Кировского района». В ходе переписки принято решение о проведении конкурса. 5 мая 2014 года объявлен конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Новопавловск, улица Михайловская, дом 2. Однако конкурс не состоялся, не было подано ни одной заявки.

Что же касается МКД по улице Комсомольская, 22, который был введен в эксплуатацию 30 сентября 2014 году, то из пояснений администрации следует, что дом построен по программе переселения из аварийного жилищного фонда в Ставропольском крае. Собственники квартир, которые переселены с аварийного МКД по улице Светлая, 7 (договор обслуживания, которого был заключен с ГУП СК «ЖКХ Кировского района») сразу, еще до переселения в новый дом, приняли решение о заключении договора с вышеуказанной организацией. 04 марта 2015 заключен договор и МКД управляется ГУП СК «ЖКХ Кировского района».

В случае с этим домом причиной не проведения конкурса по отбору управляющей организации послужило то, что администрация посчитала, что при наличии протокола общего собрания отсутствует обязанность органа проводить конкурс.

Однако, право выбора управляющей организации предоставлено исключительно собственникам помещений многоквартирного дома.

В соответствии со статьями 45 и 46 ЖК РФ решение о выборе способа управления принято только в случае присутствия при проведении общего собрания более 50% собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

Частью 1 статьи 2 Федерального Закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Однако в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился.

Следует заметить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома расположенного по ул. Михайловской, 2, выдано 03.12.2013 года и по ул. Комсомольской, 22 выдано 30.09.2014 года. По ул.Михайловская, 2 - 5 мая 2014 года объявлен конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом. Для МКД расположенного по адресу ул. Комсомольская, 22, конкурс не проводился. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новопавловск, ул. Комсомольская дом №22, на котором был выбран способ управления датирован 18.12.2014г.

Таким образом, администрацией города Новопавловска не выполнены требования установленные частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с данной правовой нормой администрация города Новопавловска в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов обязана была разместить 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 провести открытый конкурс.

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Администрация города Новопавловска обязана была в установленные ЖК РФ сроки провести конкурс по выбору управляющей организации.

Бездействие администрации города Новопавловска в части не проведения в срок указанный законодательством открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами,

нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами т.к. в соответствии с ЖК РФ определен срок не более 60 дней (до проведения конкурса) и следовательно, законные претенденты по вине администрации города Новопавловска были лишены права состязаться за право управления рассматриваемым домом.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, непроведение администрацией города Новопавловска обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных по ул. Михайловская, 2, и ул. Комсомольская, 22 в установленном законодательством порядке, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия Ставропольского УФАС России учитывает, что в настоящее время управление МКД, расположенном по адресу: ул.Комсомольская, №22 осуществляет управляющая компания ГУП СК «ЖКХ Кировского района» на основании договора управления, а для выбора управляющей организации для

МКД, расположенному по адресу: ул.Михайловская, 2, поскольку в этом доме до сих пор не выбран способ управления, администрацией размещено извещение на официальном сайте: torgi.gov.ru о проведении конкурса на право заключения договора управления МКД, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Новопавловска предписания о необходимости проведения конкурсного отбора услуг управления домом.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1- 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального образования города Новопавловска Кировского района Ставропольского края, нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенных по: ул. Михайловская, 2 Комсомольская, 22, после ввода их в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Предписание не выдавать

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.