

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "25" февраля 2014 г.
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено "27" февраля 2014 г.

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

рассмотрев дело № 02-09/2014-001, возбужденное по признакам нарушения Администрацией городского округа Тейково (пл. Ленина, д. 4, г. Тейково, 155040) 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 (далее - Управление) у Правительства Ивановской области запрошена информация о выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию с 18.06.2011 по 01.07.2013.

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

Администрация городского округа Тейково (далее - Администрация) в письме от 21.08.2013 № 1811/24 сообщила следующее.

На территории городского округа введен в эксплуатацию один многоквартирный дом: ул. Чапаева, д. 26. Дата ввода в эксплуатацию 01.12.2012. Застройщик и собственник квартир – Администрация.

Управляющая организация – ООО «Управдом» (<...>).

18.04.2013 Администрацией объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа Тейково Ивановской области, собственники в которых не выбрали способ управления домами или не реализовали принятое решение о выборе способа управления домами (№160513/1031610/01).

Предметом конкурса были дома, расположенные по адресу:

- ул. Индустриальная, д. 7;

- ул. Шестагинская, д. 85;

- ул. Чапаева, д. 26.

Письмом от 02.10.2013 №2061/18 Администрация сообщила, что конкурс

№160513/1031610/01 признан несостоявшимся, поскольку все претенденты не были допущены к участию в конкурсе.

Распоряжением администрации от 18.07.2013 № 418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами» (далее – Распоряжение № 418) Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям городского округа Тейково предписано без проведения конкурса заключить договоры управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

ул. Чапаева, д. 26 сроком на 3 года;

ул. Индустриальная, д. 7 и ул. Шестагинская, д. 85 сроком на 1 год.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, действующей с 18.06.2011 года) 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.

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 (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Из указанных норм следует, 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 (даже, если он является застройщиком), в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, должен был провести в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26 объявлен лишь 18.04.2013 и не в связи с реализацией ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, а по иным основаниям - собственники помещений не выбрали способ управления домами или не реализовали принятое решение о выборе способа управления домами.

Кроме того, п. 73 Правил проведения конкурса, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила проведения конкурса) установлено, что в случае если на основании

результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Таким образом, основания для заключения договоров управления указанными выше многоквартирными домами без проведения конкурса не имелось.

Частью 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 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).

Приказом Ивановского УФАС России от 29.01.2014 № 08 возбуждено дело № 02-09/2014-001, по признакам нарушения Администрацией ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26, введенным в эксплуатацию 01.12.2012 в случае, предусмотренном п. 13 ст. 161 ЖК РФ и в осуществлении действий по изданию распоряжения от 18.07.2013 № 418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами», расположенными по адресам: ул. Индустриальная д. 7, ул. Шестагинская, д. 85, ул. Чапаева, д. 26 без проведения повторных торгов.

Определением от 30.01.2014 рассмотрение дела назначено на 26.02.2014.

На заседании Комиссии 25.02.2014 представитель ответчика - Администрации – <... > нарушение признала.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя Ответчика и Заинтересованных лиц, 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 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).

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 исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, 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 адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26) 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.

До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [ч. 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 (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

Указанные изменения в ст. 161 ЖК РФ введены с целью совершенствования системы регулирования отношений по управлению многоквартирными домами, развития конкуренции между управляющими организациями и защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа относится обеспечение проживающих в городском округе 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](#).

Аналогичная норма содержится в п. 6 ч. 1 ст. 6 Устава городского округа Тейково (принят решением муниципального горсовета г. Тейкова от 28.02.2006 № 29, далее - Устав).

Администрация является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа Тейково, наделенным настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа Тейково федеральными законами и законами Ивановской области (ч. 1 ст. 33 Устава и п. 2 Положения об администрации городского округа Тейково Ивановской области, утв. Решением муниципального горсовета городского округа Тейково от 27.10.2006 N 153).

Администрация осуществляет исполнение полномочий органов местного самоуправления городского округа Тейково по решению вопросов местного значения городского округа Тейково в соответствии с федеральными законами, законами Ивановской области, решениями Думы и постановлениями и распоряжениями главы городского округа Тейково (пп. 1 ч. 1 ст. 35 Устава).

В связи с изложенным, Администрация является уполномоченным органом по проведению отбора управляющей организации в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

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.

01.12.2012 введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26.

Конкурсный отбор управляющей организации Администрацией проведен лишь 18.04.2013, что свидетельствует о нарушении ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

Управление указанным домом до проведения конкурса осуществляло ООО «Управдом».

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 срок, установленный ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, ограничило конкуренцию на товарном рынке по управлению многоквартирными домами на территории городского округа Тейково.

В случае проведения открытого конкурса, управляющие организации были бы надлежащим образом извещены о возможности осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26.

Бездействие Администрации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО «Управдом» в виде осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Чапаева, д. 26 без проведения торгов, чем мог быть ограничен доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путём участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, поскольку бездействие могло привести к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Довод Администрации о том, что на территории городского округа Тейково деятельность осуществляют три управляющие организации (ООО «Управдом», ООО «Управляющая компания «Рост», ООО «Управляющая компания «Управдом-центр») не свидетельствует об отсутствии нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как деятельность по управлению многоквартирными домами могут осуществлять управляющие организации, зарегистрированные в иных муниципальных образованиях.

Данные организации также могли бы быть привлечены к осуществлению управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26.

Ивановским УФАС России установлено, что конкурс №160513/1031610/01 признан несостоявшимся, поскольку претенденты не были допущены к участию в конкурсе.

Распоряжением № 418 Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям городского округа Тейково предписано без проведения конкурса заключить договоры управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

ул. Чапаева, д. 26 сроком на 3 года;

ул. Индустриальная, д. 7, ул. Шестагинская, д. 85 сроком на 1 год.

Вместе с тем, п. 73 Правил проведения конкурса, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» установлено, что в случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Оснований для издания распоряжения о заключении договоров управления указанными выше домами без проведения конкурса у Администрации не имелось.

Как указано в п. 73 Правил проведения конкурса, повторный отбор проводится в

течение 3 месяцев.

Принимая во внимание изложенное, при соблюдении Администрацией требований п. 73 Правил проведения конкурса и проведении повторных торгов, хозяйствующие субъекты, зарегистрированные в других муниципальных образованиях также могли бы побороться за право осуществлять управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Чапаева, д. 26, ул. Индустриальная, д. 7, ул. Шестагинская, д. 85.

Администрация лишила их этой возможности.

Довод Администрации о том, что Распоряжение № 418 не свидетельствует о нарушении Закона о защите конкуренции, так как не содержит властных указаний по заключению договоров управления с конкретными хозяйствующими субъектами, Комиссия Ивановского УФАС России считает несостоятельным.

Согласно ч. 1 ст. 43 Закона № 131-ФЗ в систему муниципальных правовых актов входят правовые акты главы муниципального образования, местной администрации и иных органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, предусмотренных уставом муниципального образования.

В целях решения вопросов местного значения городского округа Тейково администрация в соответствии со [ст. 35](#) Устава осуществляет разработку проектов решений Думы, постановлений и распоряжений администрации (п. 10.3 Раздела 2 Положения об администрации городского округа Тейково Ивановской области).

Таким образом, Распоряжение № 418 является исполнительно-распорядительным актом местной администрации и подлежит исполнению.

Издав указанное распоряжение, Администрация фактически приняла решение о непроведении повторных торгов по отбору управляющих организаций и предоставила Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям формальную возможность заключить договоры управления без проведения торгов с любой управляющей организацией.

Установлено, что в настоящее время управление указанными домами осуществляют: ООО «Управдом», ООО «Управляющая компания «Рост», ООО «Управляющая компания «Управдом-центр».

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что Администрация:

незаконно бездействовала, не инициировав в установленные ч. 13 ст. 161 ЖК РФ сроки проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, и

в нарушение п. 73 Правил проведения конкурса издала Распоряжение № 418, которым Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям городского округа Тейково предписано без проведения конкурса заключить договоры управления многоквартирными домами.

Таким образом, Администрация не обеспечила создание условий для добросовестной конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными

домами в г. Тейково, тем самым нарушила не только требования ч. 13 статьи 161 ЖК РФ, п. 73 Правил проведения конкурса, но и ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Оснований для прекращения рассмотрения дела № 02-09/2014-001 о нарушении антимонопольного законодательства не установлено.

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 городского округа Тейково (пл. Ленина, д. 4, г. Тейково, 155040), выразившееся в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26, введенным в эксплуатацию 01.12.2012 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. Признать действия Администрации городского округа Тейково (пл. Ленина, д. 4, г. Тейково, 155040) по изданию распоряжения от 18.07.2013 № 418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами», расположенными по адресам: ул. Индустриальная д. 7, ул. Шестагинская, д. 85, ул. Чапаева, д. 26 без проведения повторных торгов нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Основания для прекращения рассмотрения дела № 02-09/2014-001, в соответствии со статьей 48 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

4. В целях устранения нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» выдать Администрации городского округа Тейково предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства, для чего:

в срок до 12.03.2014 отменить Распоряжение от 18.07.2013 № 418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами»;

в срок до 01.09.2014 провести повторный открытый конкурс по отбору управляющих организаций в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

5. Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы дела №02-09/2014-001 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.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения

антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-09/2014-001

27 февраля 2014 года

г. Иваново

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

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 27.02.2014 по делу № 02-09/2014-001 о нарушении Администрацией городского округа Тейково (пл. Ленина, д. 4, г. Тейково, 155040) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского округа Тейково (пл. Ленина, д. 4, г. Тейково, 155040) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тейково, ул. Чапаева, д. 26, введенным в эксплуатацию 01.12.2012, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ и в издании распоряжения от 18.07.2013 №418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами», расположенными в г. Тейково по адресам: ул. Индустриальная д. 7, ул. Шестагинская, д. 85, ул. Чапаева, д. 26 без проведения повторных торгов, для чего:

в срок до 12.03.2014 отменить Распоряжение от 18.07.2013 № 418 «О заключении договоров управления многоквартирными домами»;

в срок до 01.09.2014 провести повторный открытый конкурс по отбору управляющих организаций в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Подписи членов Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.