

РЕШЕНИЕ

по делу №13-01-15-03/486

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 15 января 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 29 января 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: **Бурба В.В.** – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: **Ячменева О.И.** – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

с участием: Орловой З.Н. – представителя Администрации Тракторозаводского района Волгограда, по доверенности №124 от 18.12.2013;

Дроздова А.Ю. – представителя Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда, по доверенности №Д12/13 от 18.11.2013

рассмотрев дело №13-01-15-03/486 по признакам нарушения Администрацией Тракторозаводского района Волгограда (адрес: 400006, г.Волгоград, пр-кт им. В.И.Ленина, д.207) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело №13-01-15-03/486 возбуждено Приказом УФАС по Волгоградской области от 29.10.2013 №496 в отношении Администрации Тракторозаводского района Волгограда (далее - Администрация) по результатам внеплановой выездной проверки Администрации Тракторозаводского района Волгограда (акт проверки №76 от 02.10.2013).

УФАС по Волгоградской области установлено, что 08 августа 2012г. введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, наб. Волжской Флотилии, д.7а (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-35/01/12); 29 декабря 2012г. введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул.Рыкачева, д.24 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-108/01/12).

Конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Рыкачева, 24; наб. Волжской Флотилии, д.7а, Администрацией не объявлены и не проведены.

Представитель Администрации на заседании Комиссии представила письменные объяснения №02-юр/131 от 20.11.2013, также пояснила, что поскольку собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, наб. Волжской Флотилии, д.7а выбрана управляющая компания ООО «Жилсервис» (копия протокола общего собрания собственников от 08.08.2012 представлена в материалы дела) открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом не проводился. Многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул. Рыкачева, д.24 управляет с ООО «Управляющая Компания Новострой» по договору от 25.02.2013 №101 управления многоквартирным домом, заключенному с застройщиком ООО «Управляющая компания «Волгоградпроектстрой».

Представитель Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда представил на заседании Комиссии копии разрешений на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул.Рыкачева, д.24 и многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, наб. Волжской Флотилии, д.7а.

Представитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства на заседание Комиссии не явился, представлены письменные объяснения исх.№ДЖКХ/02-15106 от 20.11.2013 (вх.№7905 от 22.11.2013), согласно которым разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию выдаются администрацией Волгограда, уполномоченным структурным подразделением администрации Волгограда на выдачу таких разрешений является Комитет по градостроительству и архитектуре Волгограда.

Представитель Администрации Волгограда на заседание Комиссии не явился, письменные объяснения не представил.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до 19.04.2013) 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](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Исходя из положений частей 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи, в части 13 установлен десятидневный срок проведения открытого конкурса специально для случая, если в установленном порядке было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года N 75 утверждены Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - Правила).

Таким образом, порядок проведения открытого конкурса определен в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правилах, а срок его проведения - в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Организатором конкурса является Администрация Тракторозаводского района Волгограда в соответствии с Постановлением главы Волгограда от 19.11.2007г. №2575 «Об определении администраций районов Волгограда уполномоченными органами на проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами и утверждению мероприятий по подготовке и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Следовательно, Администрация Тракторозаводского района Волгограда обязана провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном Правилами, в случае ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения о таком вводе.

08 августа 2012г. введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, наб. Волжской Флотилии, д.7а, II очередь строительства (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-35/01/12).

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Волгоград, ул. Набережной Волжской флотилии, д.7а от 17 июня 2011 г. собственниками указанного дома выбрана управляющая организация – ООО «Жилсервис».

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Волгоград, ул. Набережной Волжской флотилии, д.7а от 08 августа 2012 г. собственниками указанного дома выбрана управляющая организация – ООО «Жилсервис».

В части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно п.39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Из указанных норм права следует, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент выбрать способ управления. Выбор собственниками помещения в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом является основанием для непроведения конкурса органом местного самоуправления.

Поскольку собственниками многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Набережной Волжской флотилии, д.7а в день ввода дома в эксплуатацию выбран способ управления указанным многоквартирным домом – управляющая организация ООО «Жилсервис», то у Администрации Тракторозаводского района отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным домом.

На основании изложенного и п.2 ч.1 ст.48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, в части непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. Набережной Волжской флотилии, д.7а, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях администрации Тракторозаводского района.

29 декабря 2012г. введен в эксплуатацию многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Волгоград, ул.Рыкачева, д.24 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-108/01/12).

Администрацией Тракторозаводского района Волгограда в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения №RU 34301000-108/01/12 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Волгоград, ул.Рыкачева, д.24, то есть в период с 29 декабря 2012 года по 22 января 2013 года, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

В части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Договор №101 управления многоквартирным домом по ул. Рыкачева, д.24, г. Волгограда между застройщиком (ООО «Управляющая компания «Волгоградпроектстрой») и управляющей организацией (ООО «Управляющая Компания Новострой») заключен 25 февраля 2013г. и является действующим в настоящее время.

В части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет, в том числе органам местного самоуправления на принятие актов и (или) осуществление действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия таких актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

По смыслу статьи 15 Закона о защите конкуренции нормативно установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством ненадлежащего использования административных инструментов.

В соответствии с пунктом 4 Правил принципами проведения конкурса являются: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; 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; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволит обеспечить равноправные конкурентные отношения между хозяйствующими субъектами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Так же реализация части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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, а так же позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти и организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, которые, пользуясь своим положением, могут единолично выбрать управляющую компанию до проведения открытого конкурса.

Бездействие администрации Тракторозаводского района Волгограда по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул. Рыкачева, д.24, в срок, установленный в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и по настоящий момент, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО «Управляющая

компания Новострой» в части осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирным домом №24 по ул.Рыкачева, г.Волгоград.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Администрацией Тракторозаводского района Волгограда ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Волгоград, ул.Рыкачева, д.24, введенного в эксплуатацию 29.12.2012.

2. Выдать Администрации Тракторозаводского района Волгограда обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства посредством совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года N 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3. **Передать материалы** дела №13-01-15-03/486 соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.