РЕШЕНИЕ №А2-30/13

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «21» июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «31» июля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель – руководитель управления Гречишникова Е.А.

члены:

заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Мазаева С.В.,

заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Козлова Н.Е.,

рассмотрев дело № А2-30/13 от 22.11.2013 по признакам нарушения администрацией города Тамбова (392000, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в администрацию города Тамбова был сделан запрос (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации в части обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-483 от 25.09.2013, выданного застройщику – ООО «ЮниСтрой-1» на ввод многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул.Ржавская, 12.

После выдачи разрешения № RU 68306000-483 от 25.09.2013 администрация города Тамбова в установленный законом срок, до 16 октября 2013 года включительно, не объявила конкурс по отбору управляющей организации.

Тамбовское УФАС России по данному обстоятельству по собственной инициативе возбудило настоящее дело в отношении администрации города Тамбова по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона защите конкуренции.

Рассмотрение данного дела неоднократно откладывалось в связи с необходимостью получения Комиссией дополнительных доказательств.

Также, рассмотрение дела данного дела 29.01.2014 было приостановлено до принятия Комиссией решения по аналогичному делу о нарушении антимонопольного законодательства № А2-22/13 от 19.11.2013, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела.

30.04.2014 рассмотрение данного дела было возобновлено и назначено к рассмотрению.

На рассмотрении дела 21 июля 2014 года присутствовали:

представители администрации города Тамбова - начальник отдела организации управления муниципальным жилищным фондом жилищного комитета <…>, начальник договорно-правового отдела жилищного комитета <…>.

Представители администрации города Тамбова сообщили следующее.

С момента ввода многоквартирного жилого дома № 12 по ул.Ржавской города Тамбова в эксплуатацию администрацией была организована работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Длительность данной процедуры обусловлена принятием Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «Об утверждении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», а также отсутствием единого порядка проведения расчета стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласно данному перечню. В связи с чем, администрация города Тамбова в адрес Министерства регионального развития Российской Федерации направила письмо с просьбой дать разъяснения по порядку проведения указанных расчетов. До настоящего момента ответа не поступило. Жилищным комитетом администрации города Тамбова на официальном сайте www.torgi.gov.ru 18.12.2013 было размещено извещение с утвержденной конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по 10 лотам, в том числе по лоту № 7 (ул.Ржавская, 12). Конкурс проведен 15 июля 2014 года. Победителем конкурса признано ООО «УК Теплый дом».

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела, рассмотрев материалы дела и выслушав стороны, установила следующее.

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, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

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

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам

открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, 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.

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.

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию города Тамбова (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению обязанности конкурсного отбора услуг управления вновь введенными многоквартирными домами, установленной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13, вх. от 23.10.2013 № 10504) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-483 от 25.09.2013, выданного застройщику – ООО «ЮниСтрой-1» на ввод многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул.Ржавская, 12.

После выдачи администрацией города Тамбова указанного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации, т.е. в срок до 16 октября 2013 года включительно.

Однако администрация города Тамбова не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161, чем нарушила условия конкуренции на рынке управления жилыми домами, а именно - часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрация города Тамбова представила письменные пояснения (вх. от 09.12.2013 № 11913, вх. от 28.01.2014 № 535) причин непроведения в срок конкурса по отбору управляющей организации для рассматриваемого дома, указывая следующее.

С момента ввода многоквартирного жилого дома № 12 по ул.Ржавской города Тамбова в эксплуатацию администрацией была организована работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Длительность данной процедуры обусловлена принятием Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «Об утверждении

минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», а также отсутствием единого порядка проведения расчета стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласно данному перечню. В связи с чем, администрация города Тамбова в адрес Министерства регионального развития Российской Федерации направила письмо с просьбой дать разъяснения по порядку проведения указанных расчетов. До настоящего момента ответа не поступило.

Администрация города Тамбова считает, что предприняты все усилия для проведения конкурса.

В подтверждение проведения работы по подготовке открытого конкурса предоставлена копия акта о состоянии общего имущества собственников помещений от 03.10.2013 года по рассматриваемому дому, копии писем о даче разъяснений в адрес Министерства регионального развития Российской Федерации, копии запросов в ООО «ЮниСтрой-1» о предоставлении документов для организации и проведения открытого конкурса, копия извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев приведенные доводы и изложенную позицию администрации города Тамбова, считает их неправомерными, противоречащими требованиям действующего законодательства.

Администрация города Тамбова в обоснование причин непроведения конкурса указала на длительность и трудности процедуры по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тамбов, ул. Ржавская, д.12.

Однако, администрация города Тамбова в ходе рассмотрения дела не представила подтверждающие доказательства объективной невозможности объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом в установленный законом срок.

Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что администрация города Тамбова допустила бездействие, выражающееся в непроведении обязательного в силу закона конкурса на право осуществления услуг управления хозяйствующим субъектом для вновь введенного многоквартирного жилого дома, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Администрация города Тамбова на запрос Тамбовского УФАС России (исх. от 12.05.2014 № 58-2-07/1897, 27.05.2014 № 4030) о предоставлении информации о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул.Ржавская, 12 сообщила следующее.

Жилищным комитетом администрации города Тамбова на официальном сайте www.torgi.gov.ru 18.12.2013 было размещено извещение с утвержденной

конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по 10 лотам, в том числе по лоту № 7 (ул.Ржавская, 12). Конкурс по лоту № 7 назначен на 02.06.2014, по результатам которого определен победитель.

То есть, администрация города Тамбова спустя 3 месяца после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (№RU 68306000-483 от 25.09.2013) объявила конкурс по отбору управляющей организации для управления рассматриваемым многоквартирным домом.

По сообщению представителей администрации города Тамбова, в связи с отсутствием кворума постоянно действующей конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, дату проведения конкурса перенесли на 15.07.2014. По результатам проведения конкурса по лоту № 7 (г.Тамбов, ул.Ржавская, 12) 15.07.2014 победителем признано ООО «УК Теплый дом».

Таким образом, вследствие бездействия администрации города Тамбова по проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации, в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, спустя 9 месяцев (15.07.2014) с момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (№RU 68306000-483 от 25.09.2013), по результатам конкурса выбрана управляющая организация для управления многоквартирным домом по ул.Ржавская, д.12, г.Тамбова.

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.

На рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове и в Тамбовском районе осуществляют деятельность около тридцати управляющих организаций.

Продуктовыми границами данного товарного рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами - город Тамбов и Тамбовский район.

Таким образом, непроведение администрацией города Тамбова в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: г.Тамбов, ул.Ржавская, 12 (ввод объекта в эксплуатацию 25.09.2013) является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135–ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в городе Тамбове и Тамбовском районе.

Комиссия Тамбовского УФАС России учитывает, что в настоящее время администрация города Тамбова провела конкурс по отбору управляющей организацией для управления многоквартирным домом по улице Ржавская, 12, г.Тамбова (извещение № 010414/2787672/01) и победителем конкурса признано ООО «УК Теплый дом», в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Тамбова предписания о конкурсном отборе 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 города Тамбова 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 новым многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Тамбов, ул. Ржавская, д.12, после его ввода в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

2. Предписание не выдавать.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.