

## РЕШЕНИЕ

по делу № 3-09/15-2014

23.05.2014

г. Пенза

Резолютивная часть решения оглашена «15» мая 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» мая 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

- <...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

- <...> – начальника отдела контроля закупок, органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- <...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок, органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- при участии:

со стороны Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы (далее также Управление ЖКХ г. Пензы, Управление):

- <...> – исполняющего обязанности начальника Управления, приказ от 24.09.2013 № 75;

- <...> – начальника отдела муниципального жилищного контроля по доверенности от 14.05.2014 № 5;

- <...> – начальника отдела по заключению договоров и проведения конкурсов муниципального заказа по доверенности от 14.05.2014 № 4;

рассмотрев дело № 3-09/15-2014 от 21.04.2014 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Пензы (440008, Пензенская область, г. Пенза, ул. Некрасова, д.34) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

По результатам плановой выездной проверки, проводимой Пензенским УФАС России на основании приказа от 07.02.2014 № 20 в отношении Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Пенза в действиях Управления выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 37, по ул. Тепличная города Пенза (далее – Многоквартирный дом), что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Приказом Пензенского УФАС от 21.04.2014 № 80 в отношении Управления ЖКХ г. Пензы возбуждено дело № 3-09/15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела представителями Управления ЖКХ г. Пензы пояснено, что с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до настоящего времени управление данным домом осуществляется управляющей компанией на основании заключенного с застройщиком договора. Дополнено, что конкурс по отбору управляющей организации по управлению данным домом до настоящего момента Управлением не проведен.

Изучив материалы дела и представленные ответчиком доказательства, выслушав объяснения последнего, Комиссией установлено следующее.

Управление жилищно-коммунального хозяйства города Пензы действует на основании Положения об Управлении, утвержденного постановлением администрации города Пензы от 17.05.2013 № 497/1 (далее также Положение).

В соответствии с пунктом 1.1. Положения Управление является иным органом местного самоуправления города Пенза.

Согласно пункту 2.2.19 Положения к основным функциям Управления относится проведение открытых конкурсов по отбору организаций, управляющих жилищным фондом иной формы собственности в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с частью 13 статьи 161 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."

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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 РФ, должны осуществляться в порядке и соблюдением принципов, установленных Правилами.

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

Согласно акту проверки от 17.03.2014 № 1 на территории города Пенза 27.12.2013 в эксплуатацию введен многоквартирный жилой дом № 37 по улице Тепличная, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2013 № RU58304000-118, выданным главой администрации г. Пензы.

Документов, свидетельствующих о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом, в антимонопольный орган не представлено.

В письменных объяснениях Управления ЖКХ г. Пензы (письмо от 05.05.2014 № 442/5) указано, что конкурс по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом не проведен, в связи с тем, что информация о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию данного дома Управлением получена 15.03.2014. Данный довод Комиссия считает необоснованным, поскольку статьей 161 Жилищного кодекса РФ на органы местного самоуправления возложены обязательные для исполнения обязанности по организации и проведения соответствующего открытого конкурса, которые носят безусловный характер. Кроме того, даже при получении указанной информации 15.03.2014, извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" должно быть размещено Управлением не позднее 4 апреля 2014 года. Вместе с тем, на момент возбуждения дела (21.04.2014), а также на день заседания Комиссии по его рассмотрению (15.05.2014) данные действия Управлением ЖКХ г. Пензы совершены не были.

В соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию

другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с общероссийским классификатором услуг населению (ОК 002-93) услуги по управлению многоквартирными домами входят в группу «жилищно-коммунальные услуги» и образуют самостоятельный объект классификации: «услуги по управлению многоквартирным домом» - 0411316.

В соответствии с общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОК 029-2001) управление многоквартирными домами входит в группу «управление эксплуатацией жилого фонда» - 70.32.1.

Таким образом, рассматриваемый рынок представляет собой комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Часть 1 статьи 1 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 соответствии с частью 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В понятии пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

Согласно представленным Управлением ЖКХ г. Пензы информации (письмо от 05.05.2014 № 442/5) управление Многоквартирным домом осуществляется ООО Управляющая компания «Твой дом - Веселовка» на основании заключенного с застройщиком – ООО «Новостроитель» договора от 29.12.2013.

Вместе с тем, на территории г. Пенза деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами осуществляют более 30 хозяйствующих субъектов, что подтверждается представленным Управлением реестром указанных субъектов.

Непроведение проверяемым лицом открытого конкурса по отбору управляющей организации, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию на соответствующем товарном рынке, 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 Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, привело (могло привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке,

В соответствии с частью 1 статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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).

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что непроведение Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы, предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 37 по ул. Тепличная г. Пензы, приводит (может привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, что является нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в результате непроведения предусмотренного действующим

законодательством РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 37 по ул. Тепличная г. Пензы, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.

2. Выдать Управлению жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего совершить действия, направленные на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 37 по ул. Тепличная г. Пензы в соответствии с действующим законодательством РФ.