РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 06.08.2019г.

Полный текст решения изготовлен 20.08.2019 г.

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

Председатель комиссии:

Т.О.Л. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

С.О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Б.Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 595/2018 от 09.01.2019 по признакам нарушения департаментом городского администрации города Сочи части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступило заявление С.В.Н. на действия Департамента городского хозяйства администрации города Сочи (354000, Краснодарский край, г.Сочи, ул. Советская, д.26), выразившиеся в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: пер. Рязжский, д.4, г. Сочи, без учета принятых решений о выборе непосредственной формы управления вышеуказанными многоквартирными домами.

Из представленных доводов следует, что собственниками жилых помещений дома №4, пер. Рязжский г. Сочи проведено общее очное собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом, по итогам которого принято решение о выборе непосредственной формы управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: дом № 4, пер. Ряжский г. Сочи.

Краснодарским УФАС России установлено, что согласно актам о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса (приложение № 14 к извещению № 211217/5959541/01 от 22.12.2017) многоквартирный дом № 4 по пер. Ряжский г. Сочи состоит из 28 квартир.

Пунктом г) акта установлено - помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – нет данных

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): нет данных

Собственниками помещений в таком доме заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

Таким образом, указанный дом обладает признаками домов блокированной застройки, где отсутствуют помещения общего пользования, надлежащее содержание которых должна осуществлять управляющая организация.

Учитывая, что жилой дом блокированной застройки не относится к многоквартирному дому, на отношения по управлению таким домом не распространяются требования жилищного законодательства о способах и порядке выбора способа управления.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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 действиях департамента городского хозяйства администрации города Сочи, выразившихся в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении дома № 4, пер. Ряжский города Сочи без учета выбора собственниками помещений многоквартирных домов непосредственного способа управления общим имуществом, установлены признаки нарушения ч.1 ст.15

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Краснодарское УФАС России, руководствуясь ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выдало предупреждение о необходимости прекращения указанных действий (бездействия), содержащих признаки нарушения ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции».

Предупреждение в установленный срок не исполнено.

25.12.2018 издан приказ № 423 о возбуждении дела №595/2018.

Определением от 09.01.2019 года дело №595/2018 назначено к рассмотрению на 07.02.2019г.

При рассмотрении дела №595/2018 Комиссией Краснодарского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с постановлением Главы города Сочи от 21.08.2009 № 285 «О передаче отдельных полномочий администрации города Сочи в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрациям внутригородских районов города Сочи» и постановлением администрации города Сочи от 02.03.2012 № 361 «Об организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами» администрации внутригородских районов города Сочи наделены полномочиями по выявлению многоквартирных домов собственники помещений, которых не выбрали или не реализовали способ управления, а также полномочиями по составлению актов о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Администрацией Центрального внутригородского района города Сочи был выявлен 28-ми квартирный, 2-х этажный (многоквартирный) дом № 4 пер. Рязский, в которых собственники помещений не реализовали способ управления.

По результатам проведенных мероприятий предоставлен акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №4 пер. Рязский в адрес департамента городского хозяйства администрации города Сочи, с целью проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации.

На основании распоряжения департамента имущественных отношений администрации города Сочи от 21.05.2014 № 923 «О внесении изменений в распоряжение департамента имущественных отношений администрации города Сочи от 12.05.2011 № 892-р «О закреплении на праве оперативного управления за администрациями внутригородских районов города Сочи муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Адлерского, Хостинского, Центрального районов горела Сочи», администрации Центрального внутригородского района города Сочи передан в оперативное управление муниципальный жилищный фонд, входящий в состав имущества муниципальной казны города-курорта Сочи. Многоквартирный дом №4 пер. Ряжский числится в реестре многоквартирных домов, переданных в оперативное управление администрации Центрального внутригородского района города Сочи.

По информации администрации Центрального внутригородского района города Сочи квартиры №№ 1, 7, 8, 13, 14, 18, 20, 29, 36, 42 находятся в муниципальной собственности.

Согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 4 пер. Ряжский находятся 28 квартир, в связи с чем, данный объект является многоквартирным домом.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online филиала ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Росреестра» по Краснодарскому краю (далее - Росреестр), представленным в виде выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копии прилагаются) жилые помещения в многоквартирном доме № 4 по пер. Ряжский имеют чётко определённое наименование объекта - квартира, жилое помещение.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного

кодекса Российской Федерации жилые дома с количеством этажей не более чем 3, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 10 и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии с определением жилого дома блокированной застройки, представленного в Градостроительном кодексе Российской Федерации, в силу положения статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, такие жилые помещения относятся к виду «жилой дом» и «часть жилого дома».

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома устанавливается статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Многоквартирный дом №4 пер. Ряжский подключен к централизованным сетям электроснабжения, холодного водоснабжения, частично к нейтральным сетям водоотведения и газоснабжения.

Указанный многоквартирный дом имеет общую крышу, фундамент, наружные и внутренние несущие стены, земельный участок.

В связи с чем подлежат к подготовке к сезонной эксплуатации, то есть к работе в осенне-зимний период, а также в летний период.

Кроме того, согласно акту о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса, в отношении указанного дома, техническое состояние дома не содержит указания на постройку такого дома из

блоков.

А именно в данном многоквартирном доме указана уборочная площадь межквартирных лестничных площадок и общих коридоров.

Таким образом, в соответствии с нормами действующего законодательства дом № 4 пер. Рязский является многоквартирным.

В соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения конкурса) объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Вместе с тем, согласно подпункту 2 пункта 3 Правил проведения конкурса конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в случае, если большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 164 Жилищного кодекса Российской Федерации при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Установлено, что предусмотренные ст. 164 ЖК РФ договоры собственниками помещений многоквартирного дома №4 по пер. Рязский г. Сочи в администрацию города Сочи предоставлены не были. В соответствии с чем, данный многоквартирный дом был включен в открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Так как предусмотренные основания для отказа от проведения конкурса согласно пункту 39 Правил проведения конкурса

отсутствовали, а информация о выборе способа управления многоквартирным домом собственниками помещений многоквартирного дома №4 пер.Ряжский г.Сочи была предоставлена частично: копия протокола общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, однако выбранный способ управления не реализован собственниками помещений и заключенные договоры согласно статье 164 Жилищного кодекса Российской Федерации не предоставлялись в департамент городского хозяйства администрации города Сочи.

Согласно части 1 статьи 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 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).

В пункте 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» разъяснено, что при рассмотрении дел о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, поданным в связи с нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействие) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

В данном случае проведение вышеуказанного конкурса не может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на

товарных рынках.

При указанных обстоятельствах, в действиях Департамента городского хозяйства администрации города Сочи не установлено нарушений части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 41.1, частью 1 статьи 47, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 595/2018 в связи с отсутствием факта нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых действиях Департамента городского хозяйства администрации города Сочи.

Председатель Комиссии:

О.Л. Т

Члены Комиссии:

О.А. С

Ю.С.Б

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.