

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 № 02-09/2014-002, возбужденное по признакам нарушения Администрацией городского округа Шуя (ул. Советская, 48, г. Шуя, 155900) 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, за период с 18.06.2011 по 01.07.2013.

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

Дополнительная информация запрошена Управлением у муниципальных образований.

Администрация городского округа Шуя (далее - Администрация) в письме от 20.08.2013 № 3573 сообщила, что 20.12.2012 Администрацией застройщику - ООО «СМУ-2» (<...>) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д. 4.

Управляющая организация – ООО «Строитель» (<...>

Открытый конкурс по отбору управляющей организации не проводился.

Орган, уполномоченный на проведение отбора управляющих организаций в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), из состава Администрации не выделялся.

ООО «Строитель» в письме от 15.10.2013 № 1 сообщило, что собственниками многоквартирного жилого дома, который расположен по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д. 4, собрание с целью выбора способа управления проводилось 24.05.2013 (протокол № 1 Первоначального общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.05.2013).

ООО «Строитель» не осуществляло управление указанным домом с момента ввода его в эксплуатацию.

До выбора ООО «Строитель» в качестве управляющей организации оплату коммунальных услуг осуществлял застройщик – ООО «СМУ-2».

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).

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 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 связи с тем, что Администрацией конкурсный отбор управляющей организации в случае и в сроки, установленные ч. 13 ст. 161 ЖК РФ не проводился и не объявлялся, приказом Ивановского УФАС России от 29.01.2014 № 09 возбуждено дело № 02-09/2014-002 по признакам нарушения Администрацией ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 30.01.2014 рассмотрение дела назначено на 26.02.2014.

На заседании Комиссии 25.02.2014 представитель Ответчика – Администрации - <...>, нарушение не признал. Представитель пояснил, что 25.12.2012 в Администрацию обратились собственники квартир в указанном доме и просили не проводить отбор управляющей компании в связи с тем, что они обязуются инициировать и провести общее собрание по вопросу выбора способа управления домом и выбрать управляющую организацию после регистрации прав собственности.

Представитель Заинтересованного лица - Отдела жилищно-коммунального

хозяйства, транспорта, связи и благоустройства Администрации городского округа Шуя – <...> поддержала доводы представителя Администрации и дополнительно отметила, что отбор управляющей организации в данном случае не проводился с целью соблюдения прав собственников.

Представитель Заинтересованного лица - директор ООО «Строитель» - <...> пояснил, что выбор ООО «Строитель» в качестве управляющей организации был осуществлён собственниками в мае 2013, так как регистрация права собственности на квартиры заняла достаточно длительное время.

До выбора управляющей организации оплату коммунальных услуг осуществлял застройщик.

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 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 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, действующей на момент ввода в эксплуатацию дома по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д. 4) 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 (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

Таким образом, из совокупного толкования части 13, 14 статьи 161 ЖК РФ следует, что управление многоквартирным домом самим застройщиком либо управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, осуществляется только до момента заключения договора между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

Указанные изменения направлены на совершенствование регулирования отношений по управлению многоквартирными домами.

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

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 5 Устава городского округа Шуя (принят решением Шуйской городской Думы от 24.08.2005 N 72, далее - Устав) 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. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Согласно ч. 1 ст. 34 Устава Администрация является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенным настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Ивановской области.

К полномочиям Администрации относится исполнение полномочий органа местного самоуправления городского округа по решению вопросов местного значения городского округа в соответствии с федеральными законами, нормативными правовыми актами городской Думы и постановлениями и распоряжениями Администрации городского округа (п. 1 ч. 1 ст. 36 Устава).

Аналогичные полномочия установлены п. 1.1 Положения об Администрации городского округа Шуя, утв. Решением Думы городского округа Шуя от 28.04.2010 N

41.

Администрация, являясь органом местного самоуправления, в рамках представленных данному органу действующими нормативно-правовыми актами полномочий, должна осуществлять организацию открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, вводимыми в эксплуатацию с 18.06.2011.

20.12.2012 Администрацией застройщику - ООО «СМУ-2» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д. 4.

Конкурсный отбор управляющей организации Администрацией не проводился.

Собрание собственников с целью выбора управляющей организации проведено лишь 24.05.2013, т.е. спустя пять месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

Таким образом, требования ч. 13 ст. 161 ЖК РФ Администрацией не выполнены.

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 Шуя.

В случае проведения открытого конкурса управляющие организации были бы надлежащим образом уведомлены о возможности осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д.4.

В сложившейся ситуации хозяйствующие субъекты были лишены такой возможности, так как управление домом осуществлял непосредственно застройщик (ООО «СМУ-2») вплоть до 24.05.2013, что также противоречит ч. 14 ст. 161 ЖК РФ.

Бездействие Администрации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта – ООО «Строитель» в виде осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов и ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путём участия в конкурсе, что является нарушением запретов, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Довод Администрации о том, что оснований для проведения открытого конкурса не

имелось, так как 25.12.2012 в Администрацию обратились участники долевого строительства с просьбой не проводить отбор, Комиссией не принимается.

Основания проведения отбора управляющей организации в случае ввода многоквартирного дома в эксплуатацию прямо определены ч. 13 ст. 161 ЖК.

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 многоквартирного дома.

Ни из норм ЖК РФ, ни из норм Постановления № 75 не следует, что проведение отбора управляющей организации не требуется в случае обращения собственников помещений в многоквартирном доме с просьбой о непроведении такого отбора.

Единственным основанием для непроведения отбора может быть лишь фактическая реализация собственниками помещений своих жилищных прав, а именно, выбор управляющей организации и заключение с ней соответствующего договора (п. 39 Постановления № 75 и Решение Верховного Суда РФ от 10.08.2009 N ГКПИ09-830).

Из имеющихся в настоящем деле сведений и документов следует, что граждане обратились в Администрацию не 25.12.2012, а 29.12.2013 и отбор управляющей организации собственниками не проводился, договор управления заключен не был.

Договор управления заключен лишь 24.05.2013.

Кроме того, из представленного в материалы дела письма участников долевого строительства (письмо в Администрацию Вх №1611 от 29.12.2012) следует, что они лишь обязуются инициировать и провести общее собрание по вопросу выбора способа управления и управляющей организации после регистрации прав собственности.

Таким образом, на момент обращения к Главе Администрации указанные лица собственниками помещений в данном доме не являлись, так как право собственности на жилые помещения зарегистрировано не было.

Комиссия также отмечает, что законодатель, устанавливая ч. 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) органу местного самоуправления срок для проведения конкурса в десять дней, исходил из того, что у соответствующего органа власти имеются сведения о подлежащих вводу в эксплуатацию домах. Готовиться к проведению торгов он должен заранее и лишь в случаях реализации собственниками помещений своих прав по выбору способа управления такая обязанность с него снимается.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что Администрация не исполнила надлежащим образом требования п. 6 ч. 1 ст. 5 и ч. 1 ст. 34 Устава, в результате чего сложилась ситуация, при которой доступ на рынок по управлению многоквартирными домами (домом по адресу г. Шуя, пер. Фабричный, д.4) был недоступен в виду того, что указанный дом в нарушение условий ч. 13 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ с 20.12.2012 по 24.05.2013 находился под управлением застройщика, а в

последующем – ООО «Строитель».

Установленная действующим законодательством возможность осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д.4 и введенным в эксплуатацию, иным хозяйствующим субъектам Администрацией предоставлена не была.

Комиссия приходит к выводу о том, что Администрация незаконно бездействовала, так как не инициировала проведение открытого конкурса и не занималась его подготовкой и своим бездействием не обеспечила создание условий для развития и поддержания конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Шуя, тем самым нарушила не только требования ч. 13 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, п. 39 Постановления №75, но и ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, в связи с выбором собственниками помещений управляющей организации, рассмотрения дела № 02-09/2014-002 о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению.

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 Шуя (ул. Советская, 48, г. Шуя, 155900), выразившееся в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления введенным в эксплуатацию 20.12.2012 многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Шуя, пер. Фабричный, д. 4, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с прекращением нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение дела № 02-09/2014-002 прекратить.

3. В связи с прекращением нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства Администрации городского округа Шуя не выдавать.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы дела №02-09/2014-002 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.

