Резолютивная часть решения
оглашена 17 октября 2013 года

№ 05-03/9238

г. Сыктывкар

В полном объеме решение
изготовлено 31 октября 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <…> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 65-07/13 по признакам нарушения Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар», место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Бабушкина, дом 22, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечено Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее - Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар», Управление ЖКХ), место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Бабушкина, дом 22.

К участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечено общество с ограниченной ответственностью Управляющая - Обслуживающая компания «Ремонтно-эксплуатационное предприятие-3» (далее - ООО УОК «РЭП-3»), место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 46.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, 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.

По пункту 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей до 06.01.2012, хозяйствующий субъект - индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции в редакции, действующей с 06.01.2012, хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

По пункту 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

По пункту 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей до 06.01.2012, федеральным органам исполнительной власти, 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.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В силу части 3 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса в редакции, действовавшей до 17.06.2011, 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 силу части 1 статьи 162 Жилищного кодекса в редакции, действовавшей до 17.06.2011, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса в редакции, действующей с 17.06.2011, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса в редакции, действовавшей с 01.01.2009 до

13.08.2010, орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

В силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса в редакции, действующей с 13.08.2010, 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Постановление о порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом) утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

Пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в редакции, действовавшей до 21.09.2013, было предусмотрено, что конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлено, что 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.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 абзац 1 пункта 39 признан недействующим в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2009 № КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

По мнению Верховного Суда Российской Федерации, изложенному в соответствующем определении, факт выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления этим домом и факт реализации собственниками помещений принятого решения о выборе способа управления домом в срок, установленный частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса, в случае, когда принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано, определяется с момента принятия на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления многоквартирным домом до проведения открытого конкурса. В соответствии с положениями названной нормы Жилищного кодекса конкурс не должен проводиться только при условии, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом. Возможность проведения открытого конкурса не связана с определением лишь момента принятия решения на общем собрании о выборе способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее.

Пунктами 1, 2 части 2 статьи 19 Жилищного кодекса определено, что частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц; муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Согласно пункту 2 статьи 215 Гражданского кодекса от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 Гражданского кодекса.

В силу пункта 2 статьи 125 Гражданского кодекса от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 статьи 125 Гражданского кодекса, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 Гражданского кодекса от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По пунктам 1.1, 1.3 Положения об Управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденного Решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 28.06.2006 № 28/06-446 (далее - Положение об Управлении ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар»), действовавшим до 24.06.2013, Управление ЖКХ является отраслевым (функциональным) органом администрации городского округа, входящим в структуру администрации городского округа, является юридическим лицом, муниципальным учреждением.

Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» является органом местного самоуправления МО ГО «Сыктывкар».

По пункту 2.8 Положения об Управлении ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» одной из основных задач Управления ЖКХ является создание условий для управления многоквартирными домами.

По пункту 3.29 Положения об Управлении ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» Управление ЖКХ организует в предусмотренных законодательством случаях проведение конкурсов по выбору управляющих организаций.

Управление ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» вправе являться организатором открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых помещения (все либо отдельные) находятся в муниципальной собственности МО ГО «Сыктывкар».

В многоквартирном доме по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Катаева, дом 11 (далее - многоквартирный дом) помещения находятся в собственности физических лиц и в муниципальной собственности МО ГО «Сыктывкар».

Собственниками помещений в многоквартирном доме 19.08.2009 выбран способ управления - управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация - ООО УОК «РЭП-3» (протокол от 19.08.2009 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Однако, ООО УОК «РЭП-3» с собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, договоры управления многоквартирным домом не заключены.

Данное обстоятельство признано ООО УОК «РЭП-3», не оспорено Управлением ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар».

Принятое собственниками помещений в многоквартирном доме 19.08.2009 решение о выборе способа управления многоквартирным домом не реализовано в период, превышающий один год со дня принятия такого решения (в период до 20.08.2010), с ООО УОК «РЭП-3» не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса.

Управлением ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» в период до 20.08.2010 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не организован и не проведен при наличии основания проведения соответствующего конкурса.

Бездействие Управления ЖКХ Администрации МО ГО «Сыктывкар» в виде непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в период, превышающий один год со дня принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом, могло привести к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами в границах МО ГО «Сыктывкар».

Вместе с тем, согласно статье 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Трехлетний срок с 20.08.2010 истек 20.08.2013.

Следовательно, рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства подлежит прекращению.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела АО 65-07/13 в связи с истечением срока давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, установленного статьей 41.1 Закона о защите конкуренции.

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