

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "19"марта 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено " 02" апреля 2014 г.

Дело № 11641/04-2014

г. Ульяновск

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

- |              |   |
|--------------|---|
| председатель | <ul style="list-style-type: none"><li>• временно исполняющий обязанности руководителя управления И.И. Спиридонов,</li></ul> |
|              | - начальник отдела М.С. Степанова;  |
| члены        | <ul style="list-style-type: none"><li>• специалист - эксперт Е.А. Лачкина;</li></ul>  |

рассмотрев дело № 11641/04-2014 по признакам нарушения Комитетом жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска (432071, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, 15) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### УСТАНОВИЛА:

18.11.2014 (вх. № 562/ОГ) в адрес Ульяновского УФАС России поступило заявление гр. Щербаква А.М. по факту непроведения Администрацией г. Ульяновска открытого конкурса по отбору управляющей организации, предусмотренного ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28.

Приказом руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 16.12.2014 № 336 возбуждено дело по признакам нарушения Комитетом жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необъявлении и непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, предусмотренного ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

На заседаниях Комиссии представители Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска нарушение не признали и пояснили следующее.

Согласно ч. 13 ст. 16 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.

Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов поступили в Комитет ЖКХ с нарушениями сроков, вследствие чего реализовать требования Жилищного кодекса РФ Комитет ЖКХ не имел возможности.

Кроме того, поскольку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в адрес Комитета ЖКХ поступили по истечении двадцати дней со дня их выдачи, соответственно, обязанность по размещению извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и проведению открытого конкурса, предусмотренная ч. 13 ст. 16 ЖК РФ, отсутствует.

Для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации необходимо подготовить извещение и конкурсную документацию. Одним из обязательных пунктов конкурсной документации является составление перечня обязательных услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, который устанавливается организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома с указанием расчётной стоимости каждой из обязательных работ и услуг.

Комитетом ЖКХ направлялись письма застройщикам для направления технической характеристики для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с Положением об Управлении, утвержденным постановлением администрации г. Ульяновска от 30.05.2014 № 2596, Управление подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска в рамках возложенных полномочий рассматривает заявления на имя Главы администрации города о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, производит проверку наличия и правильности оформления документов по вводу в эксплуатацию законченных строительством, реконструкцией объектов капитального строительства в пределах компетенции согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Выдает заявителю подписанное Главой администрации города разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Управление является функциональным подразделением администрации города Ульяновска без прав юридического лица.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.18 Положения Управление осуществляет совместно с Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска на территории муниципального образования «город Ульяновск» при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осмотр и проверку соответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства (кроме случаев, предусмотренных законодательством) требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям

оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 № 90 «Об учреждении отраслевых (функциональных) органов администрации города Ульяновска» Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска (далее - Комитет) является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ульяновска, осуществляющим в пределах своей компетенции функции по обеспечению решения вопросов местного значения и отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными конституционными законами, федеральными законами и законами Ульяновской области, в области жилищно-коммунального хозяйства. К полномочиям Комитета относится, в том числе, обеспечение организации и проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Комитетом ЖКХ в 2013 году были организованы совещания с Представителями Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска о своевременном направлении в Комитет ЖКХ разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов для проведения открытых конкурсов по отбору управляющих компаний в рамках реализации Жилищного кодекса РФ.

01.07.2014, в очередной раз, направлено письмо с просьбой о своевременности направления разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов. После вышеуказанного письма были направлены копии разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов с 26.03.2014 по 02.06.2014.

Следующие разрешения на ввод в эксплуатацию были направлены в Комитет ЖКХ 20.10.2014, получены 21.10.2014, за период с 16.07.2014 по 30.09.2014.

Представитель ООО «Инвестиционно-строительная компания КПД-2» и ООО «Строительная сфера» считает, что в действиях Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска отсутствует нарушение антимонопольного законодательства на основании следующего.

ООО «ИСК КПД-2» является застройщиком многоквартирного жилого дома № 28 по ул. Автозаводской г. Ульяновска. Жилой дом введен в эксплуатацию 30.09.2014.

29.10.2014 общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме было принято решение о выборе способа управления многоквартирным жилым домом в виде привлечения на договорной основе управляющей организации - ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений и заключенными в соответствии с ним договорами на управление жилым домом.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

Из пункта 39 Правил следует, 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.

Правилами не установлен перечень документов, который является необходимым и достаточным

для принятия организатором торгов решения об отказе от проведения конкурса по отбору управляющей компании.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ 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 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Таким образом, решение общего собрания собственников жилых помещений, а также принятые в его исполнение документы могут быть признаны недействительными только судом и только по инициативе самих собственников многоквартирных жилых домов.

Участники долевого строительства многоквартирного жилого дома, несмотря на то, что на момент проведения собрания не являлись собственниками жилых помещений, фактически владели и пользовались вновь созданным объектом недвижимости с момента подписания акта приема-передачи помещения в доме, с этого момента у них в силу пункта 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ возникла обязанность оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, которой, по смыслу жилищного законодательства, корреспондирует право выбрать способ управления многоквартирным домом и управляющую организацию.

Представитель Администрации г. Ульяновска пояснила, что 03.06.2014 фактически прекратил свое существование Комитет архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска. Произошла реорганизация юридических лиц путем присоединения Комитета архитектуры и градостроительства к Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Ульяновска. Кроме того, было создано Управление подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска для организации и осуществления работы по подготовке документов по вопросам предоставления земельных участков, утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории муниципального образования «город Ульяновск» и актов выбора земельных участков; утверждения и выдачи градостроительных планов; выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «город Ульяновск».

В соответствии с Положением об Управлении, утвержденным постановлением администрации г. Ульяновска от 30.05.2014 № 2596, Управление в рамках возложенных полномочий рассматривает заявления на имя Главы администрации города о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, производит проверку наличия и правильности оформления документов по вводу в эксплуатацию законченных строительством, реконструкцией объектов капитального строительства в пределах компетенции согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выдает заявителю подписанное Главой администрации города разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.18 Положения Управление осуществляет совместно с Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска на территории муниципального образования «город Ульяновск» при выдаче разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию осмотр и проверку соответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства (кроме случаев, предусмотренных законодательством) требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Исходя из норм части 13 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации у органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию существует обязанность в течение трех дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Кодекса, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

В соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденным постановлением администрации города Ульяновска от 18.08.2010 № 4274 (в редакции постановления администрации города Ульяновска от 01.12.2014 № 6968), полномочия по уведомлению Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска у Управления отсутствуют.

Кроме того, нормативный акт (иной документ), устанавливающий порядок передачи сведений о выданных разрешениях на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов из Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска в Комитет жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска, в настоящее время отсутствует. Обязанность принимать данный акт у Администрации г. Ульяновска также отсутствует.

Представитель ООО «Домострой» пояснил, что ООО «Домострой» является застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Луначарского, жилой дом № 2 (по генплану). Согласно Постановлению Администрации г. Ульяновска объекту капитального строительства присвоен адрес: г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Луначарского, д. 23А.

ООО «Домострой» заключило договор управления многоквартирным домом с ООО «Домострой Сервис» от 01.04.2014. 28.08.2014 собственники приняли решение на общем собрании собственников помещений о выборе управляющей организации ООО «Домострой Сервис».

**1)** Рассмотрев представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости признать бездействие Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, введенными в эксплуатацию в 2014 году, в срок, предусмотренный ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом комиссия исходит из следующего.

Согласно 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, 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).

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).

Согласно письму Главы Администрации г. Ульяновска от 23.10.2014 (вх. № 9074) в период с 01.01.2014 по настоящее время конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2014 году не проводились, в связи с ограниченными сроками проведения открытого конкурса, установленного ч. 13 ст. 161 ЖК РФ. Для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации необходимо подготовить извещение и конкурсную документацию. Одним из обязательных пунктов конкурсной документации является составление перечня обязательных услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества с многоквартирным домом, который устанавливается организатором конкурса в многоквартирном доме, который устанавливается организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома с указанием расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг. К моменту подготовки конкурсной документации собственниками многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию, уже выбран способ управления. Из анализа представленной информации следует, что в 2014 году в эксплуатацию введено 45 многоквартирных жилых домов.

В [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Установлено, что обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом введена в Жилищный кодекс Российской Федерации [Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ, который вступил в силу с 16.06.2011.](#)

Согласно [части 4 статьи 161](#) ЖК РФ, 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.

Исходя из положений [частей 4 и 13 статьи 161](#) ЖК РФ в их взаимосвязи, в [части 13](#) установлен двадцатидневный срок размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и сорокадневный срок проведения открытого конкурса со дня размещения такого извещения, специально для случая, если в установленном порядке было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию вновь возведенного многоквартирного дома, в [части 4](#) предусмотрены иные основания и, соответственно, сроки для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 утверждены [Правила](#) проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - Правила).

В силу [пунктов 1 и 8](#) Правил настоящие [Правила](#) устанавливают порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Выбор специализированной организации осуществляется организатором конкурса путем проведения торгов в соответствии с процедурами, установленными Федеральным [законом](#) "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

Порядок проведения открытого конкурса в рассматриваемой ситуации определен в [части 4 статьи 161](#) ЖК РФ и [Правилах](#), а срок его проведения - в [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ.

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

Следует отметить, что если бы собственники помещений в многоквартирном доме после объявления конкурса выбрали способ управления домом, то конкурс должен был быть отменён.

Из анализа представленных документов установлено, что Решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 N 90 (ред. от 18.12.2013) утверждено Положение о Комитете жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Ульяновска, в соответствии с п. 4.2.2. которого в полномочия Комитета входит, в том числе, организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

Согласно [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного

ДОМА.

Комиссия Ульяновского УФАС России установила, что бездействие Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными по адресу: 1) Многоквартирный жилой дом № 9 (по генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 2) многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенным магазином №1 (по генплану) г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Панорамная, 75,77,79, 38);3) Многоквартирный жилой дом №14(по генплану)со встроенными помещениями г. Ульяновск, Засвияжский район, ул. Ефремова; 4)Многоквартирный жилой дом №12(по генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, ул.Ефремова; 5)Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район,1 пер.Маяковского,5; 6) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Сkochилова; 7)Многоквартирный жилой дом №7(по генплану) со встроенными, помещениями г. Ульяновск, Засвияжский район,1 квартал жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо» по ул. Генерала Мельникова, 18; 8)Многоквартирный жилой дом №8(по генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, по ул. Генерала Мельникова, 18; 9)Жилой дом Б-19-а г. Ульяновск, Ленинский район, микрорайон «Искра», квартал «Б»;10) Жилой дом №2 (по генплану) г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул.Луначарского 23 А; 11) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Радищева, д.74-А; 12) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Бакинская, 81; 13) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Баумана,д.58/20А; 14) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Красноармейская, д.23; 15) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Верхнеполевая, д. 12; 16) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Верхнеполевая, д. 14; 17) Многоквартирный жилой дом №19 со встроенными помещениями г. Ульяновск, Заволжский район,12 строительный квартал НЛР по пр-ту Ульяновскому; 18) Многоквартирный жилой дом №16(по генплану) со встроенными помещениями г. Ульяновск, Засвияжский район, ул. Ефремова; 19) Многоквартирный жилой дом №13(по генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 20) Многоквартирный жилой дом №14(по генплану) г.Ульяновск, Засвияжский район. Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 21)Многоквартирный жилой дом №15(по генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 22) Многоквартирный жилой дом №16(по генплану)г.Ульяновск, Засвияжский район. Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 23)Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Красногвардейская,42; 24) Многоквартирный жилой дом №8 со встроенными помещениями г. Ульяновск, Заволжский район,12 строительный квартал НЛР по пр-ту Ульяновскому; 25) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Красноармейская, д. 17/13; 26) Многоквартирный жилой дом встроенными нежилыми помещениями г. Ульяновск, Ленинский район, пер. Буинский, д. 14; 27)Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Ленинский район,2 пер. Декабристов, д. 60; 28) Многоквартирный жилой дом №20 со встроенными помещениями г. Ульяновск, Заволжский район, 12 строительный квартал НЛР по пр-ту Ульяновскому; 29) Многоквартирный жилой ДОМ №17(по генплану)г.Ульяновск, Засвияжский район, Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 30) Многоквартирный жилой дом №18 (по генплану) г. Ульяновск Засвияжский район, Квартал малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» комплекса «Симбирское кольцо»; 31) Многоквартирный жилой дом №14 г. Ульяновск, Заволжский район, 12 строительный квартал НЛР по пр-ту Ульяновскому; 32) Многоквартирный жилой дом №15 г. Ульяновск, Заволжский район, 12 строительный квартал НЛР по пр-ту Ульяновскому; 33) Жилой дом Б-24 г. Ульяновск, Ленинский район, б-р Архитекторов, №9, корпус 2; 34) Малоэтажная жилая застройка Жилые дома №1 и №2 ( по генплану) г. Ульяновск, Заволжский район, пр-т Авиастроителей,42,44,46; 35) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, Засвияжский район, ул. Хваткова, №2; 36) Многоквартирный жилой дом №1 (по

генплану) г. Ульяновск, Засвияжский район, ул.Автозаводская, №28; 37) Жилой дом Б-21 г. Ульяновск, Ленинский район, б-р Архитекторов, №13; 38) Жилой дом Б-21 а г. Ульяновск, Ленинский район, б-р Архитекторов, №13, корпус 1; 39) Многоквартирный жилой дом г. Ульяновск, ул. Ленинградская, 28; 40) Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул.Луначарского; 41) Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану) г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Кирова, д.№6, корпус 2, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельных хозяйствующих субъектов – ООО УК «Группа компаний «Аметист плюс», ООО «Альфаком-Север», ООО «УК «Чистый дом», ООО «УК «Городская усадьба», ООО «Домострой Сервис», ООО «Жилищно-эксплуатационная компания», ООО «Алгоритм», ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС», ООО «Строительно-монтажное управление», ООО «Домострой Сервис», в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанными многоквартирными домами без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона «О защите конкуренции», поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию соответствующих услуг.

Следует отметить, что на рынке управления многоквартирными домами в г. Ульяновске в 2014 году действовало 56 управляющих компаний – хозяйствующих субъектов, которые являлись потенциальными претендентами на управление введенными в эксплуатацию многоквартирными жилыми домами.

Установлено, что обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом введена в Жилищный кодекс Российской Федерации [Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ, который вступил в силу с 16.06.2011.](#)

С учётом изложенного, определением об отложении рассмотрения дела № 11641/04-2014 от 31.12.2014 № 10627-04 Ульяновское УФАС России запросило у Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска документальное подтверждение того, что Комитет жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска начал исполнение обязанности по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, предусмотренной ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов.

В адрес Управления представлены письма Комитета ЖКХ (от 21.03.2014 исх. № 1104; от 21.03.2014 исх. № 1088; 21.03.2014 исх. № 1086; от 29.05.2014 исх. № 2279; от 29.05.2014 исх. № 2279; от 29.05.2014 исх. № 2278; от 29.05.2014 исх. № 2277; от 29.05.2014 исх. № 2276; от 29.05.2014 исх. № 2275; от 29.05.2014 исх. № 2274; от 29.05.2014 исх. № 2273; от 29.05.2014 исх. № 2272; от 29.05.2014 исх. № 2271; от 29.05.2014 исх. № 2270; от 29.05.2014 исх. № 2269; от 29.05.2014 исх. № 2268; от 29.05.2014 исх. № 2267; от 29.05.2014 исх. № 2266; от 29.05.2014 исх. № 2265; от 29.05.2014 исх. № 2264; от 21.03.2014 исх. № 1105), направленные в адрес застройщиков для направления ими технической характеристики многоквартирных жилых домов для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Кроме того, в адрес Ульяновского УФАС России представлены письма Комитета ЖКХ в адрес Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска от 10.10.2013 исх. № 4903; от 11.09.2013 исх. № 4333, из которых следует, что Комитетом ЖКХ в 2013 году были организованы совещания с представителями Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска по вопросу своевременного направления в Комитет ЖКХ разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов для проведения открытых конкурсов по отбору управляющих компаний в рамках реализации Жилищного кодекса РФ.

Доказательства того, что Комитет жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска, в целях исполнения обязанности, предусмотренной ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, по

объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2014 году, обращался в период с 03.06.2014 по 01.01.2015 в адрес органа, уполномоченного постановлением администрации г. Ульяновска от 30.05.2014 № 259 с 03.06.2014 выдавать разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - Управление подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска, в адрес Ульяновского УФАС России не представлены.

Также не представлены доказательства обращения Комитета ЖКХ по указанному вопросу в период 01.01.2014 по 03.06.2014 в адрес Комитета архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

Таким образом, обязанность Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в срок, установленный ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, **не исполнена**.

Установлено, что 21.10.2014 согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от 31.10.2014 № 1 собственники многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28, выбрали способ управления многоквартирным домом, в виде привлечения управляющей организации – ООО «КПД-2 ЖИЛСЕРВИС».

Однако установлено, что в 2014 году Прокуратурой Засвияжского района г. Ульяновска проведена проверка деятельности Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска, по результатам которой было установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28, не может являться основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации органами местного самоуправления, так как участники долевого строительства на 21.10.2014 не являлись собственниками помещений в многоквартирном доме и не имеют права участвовать в собрании собственников помещений.

По результатам проведенной проверки Комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска выдано Представление об устранении нарушений жилищного законодательства (исх. от 26.11.2014), путём проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по обслуживанию жилого дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28.

На основании изложенного, 23.12.2014 Комитетом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска объявлен открытый конкурс на оказание услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, ул. Автозаводская, 28 (извещение №231214/4444222/01 от 23.12.2014 размещено на официальном сайте торгов: [www.torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) по адресу: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=7792995&lotId=7793274&prevPageN=2>). Согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 23.01.2015 на управление вышеуказанным многоквартирным домом заявок не поступило.

Конкурсной комиссией принято решение о проведении нового конкурса с увеличением размера платы за содержание и ремонт жилья не менее чем на 10% в течение 3 месяцев (п. 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

Соответственно, Комитетом нарушение по данному делу устранено до вынесения Ульяновским УФАС России решения по настоящему делу.

Таким образом, права заявителя в данном случае не ущемлены.

**2)** Рассмотрев представленные материалы и заслушав пояснения лиц, участвующего в деле, Комиссия усматривает признаки нарушения ч.1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции» в бездействии Администрации г. Ульяновска, выразившемся в неопределении порядка передачи информации о дате выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органу, уполномоченному на проведение конкурса по отбору управляющей организации.

При этом Комиссия исходит из следующего.

В соответствии со ст.2 Положения об Управлении подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска, утвержденного Постановлением администрации г. Ульяновска от 30.05.2014 № 2596 (далее - Положение об Управлении), основной задачей Управления является организация и осуществление работы по подготовке документов по вопросам предоставления земельных участков, утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории муниципального образования "город Ульяновск" и актов выбора земельных участков; утверждения и выдачи градостроительных планов; выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования "город Ульяновск".

Согласно п. 3.15. Положения об Управлении Управление подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города рассматривает заявления на имя Главы администрации города о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, производит проверку наличия и правильности оформления документов по вводу в эксплуатацию законченных строительством, реконструкцией объектов капитального строительства в пределах компетенции согласно [статье 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Выдает заявителю подписанное Главой администрации города разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (п. 3.16 Положения об Управлении).

Согласно ч. 13 ст. 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 ЖК 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).

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

Установлено, что органом, обеспечивающим организацию и проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации, в соответствии с п. 4.2.2. Положения о Комитете жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска, утверждённого Решением Ульяновской Городской Думы от 24.05.2006 N 90, является Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска (далее – Комитет по ЖКХ администрации города Ульяновска).

Из анализа материалов дела Комиссия Ульяновского УФАС России установила, что разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов в период 2013-2014 гг. из Управления поступали в Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска с нарушением срока.

Согласно п. 1.6. Порядка разработки и утверждения административных регламентов исполнения муниципальных функций и административных регламентов предоставления муниципальных услуг, утверждённого Постановлением Главы города Ульяновска от 30.12.2009 N 10495, административные регламенты исполнения муниципальных функций (предоставления муниципальных услуг) утверждаются постановлением Главы города Ульяновска.

В целях реализации административной реформы на территории муниципального образования "город Ульяновск", в соответствии с [распоряжением](#) Правительства Российской Федерации от 25.10.2005 N 1789 "Концепция административной реформы в Российской Федерации в 2006 - 2010 г.г.", [постановлением](#) мэрии города Ульяновска от 30.12.2009 N 10495 "Об утверждении Порядка разработки и утверждения административных регламентов исполнения муниципальных функций и административных регламентов предоставления муниципальных услуг" постановлением администрации города Ульяновска от 18.08.2010 № 4274 утверждён Административный регламент предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.

Установлено, что в Административном регламенте сроки и полномочия по уведомлению Управлением Комитет ЖКХ администрации города Ульяновска о дате выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не установлены.

Кроме того, что порядок (иной документ), предусматривающий передачу сведений о выданных разрешениях на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов из Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Ульяновска в адрес Комитета ЖКХ администрации г. Ульяновска, для исполнения Комитетом ЖКХ администрации города Ульяновска обязанности, предусмотренной ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, органами местного самоуправления г. Ульяновска, не принят.

В соответствии со [статьей 15](#) Федерального закона от 26 июля 2006 года N 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).

Соответственно, в бездействии Администрации г. Ульяновска по неопределению порядка передачи информации о дате выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органу, уполномоченному на проведение конкурса, могут содержаться признаки недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Заслушав доводы сторон и рассмотрев материалы дела, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать бездействие Комитета жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска, выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, введенными в эксплуатацию в 2014 году, в срок, предусмотренный ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Комитету жилищно - коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска предписание, направление на обеспечение конкуренции.

3. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Выделить в отдельное производство дело в отношении Администрации г. Ульяновска по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в неопределении порядка передачи информации о дате выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органу, уполномоченному на проведение конкурса по отбору управляющей организации.

Председатель комиссии

**И.И. Спиридонов**

М.С. Степанова

Члены комиссии

Е.А. Лачкина

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