

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "25" декабря 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено " 30" декабря 2014 г.

Дело № 11642/04-2014

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">• зам. руководителя управления К.Ю.Попов, |
| | <ul style="list-style-type: none">- начальник отдела М.С. Степанова; |
| члены | <ul style="list-style-type: none">• специалист - эксперт Е.А. Лачкина; |

рассмотрев дело № 11642/04-2014 по признакам нарушения **Комитетом по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Димитровграда** (Ульяновская область, г. Димитровград, ул. 3-го Интернационала, 91) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 27.11.2014 № 319 возбуждено дело по признакам нарушения Комитетом по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Димитровграда 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 по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Димитровграда 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.

Пояснили, что для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом 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. К моменту подготовки конкурсной документации собственниками многоквартирного дома, введённого в эксплуатацию, уже выбран способ управления. Конкурсы по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными жилыми домами, введёнными в эксплуатацию в 2014 году, не объявлялись и не проводились.

Собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам:

- г. Димитровград, ул. Ленина, 37 А,
- г. Димитровград, ул. Черемшанская, 102,

- г. Димитровград, ул. Осипенко, 1(9-этажный, 90-квартирный жилой дом),

- г. Димитровград, ул. Братская, 13 (3 –этажный, 30-квартирный жилой дом), выбрали способ управления домами до объявления и проведения конкурса.

1) Рассмотрев представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия пришла к выводу о необходимости признать бездействие **Комитета по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Димитровграда**, выразившееся в необъявлении и непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации 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. Димитровграда от 23.10.2014 (вх. № 9080), направленному в адрес Ульяновского УФАС России на запрос (исх. от 13.10.2014 № 8379) 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 на основании норм абз. 1 п. 39 Правил, в соответствии с которыми 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.

Из анализа представленной информации следует, что в 2014 году в эксплуатацию введено 7 многоквартирных жилых домов, расположенных по следующим адресам:

1) г. Димитровград, ул. Братская, 13 (3-этажный 30-квартирный жилой дом). Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-30 выдано **14.01.2014**. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **05.03.2014**. 30.09.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «РЭУ»;

2) г. Димитровград, ул. Братская, 13 А (3 – этажный, 35-квартирный жилой дом). Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-30 выдано **02.09.2014**. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **21.09.2014**. 30.09.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «РЭУ».

3) г. Димитровград, ул. Осипенко, 1 (9 – этажный, 2-секционный 90-квартирный жилой дом). Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-22 выдано **22.07.2014**. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **27.08.2014**. 04.09.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «Ремонтно-эксплуатационным управлением»;

4) г. Димитровград, ул. Ленина, 37 А. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-04 выдано **31.01.2014**. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **25.09.2014**. 01.10.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «Ремонтно-эксплуатационным управлением»;

5) г. Димитровград, ул. Черемшанская, 102. Многоквартирный жилой дом вводился в два этапа: 1) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-38 выдано **25.09.2013** на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства: I этап строительства (5,6,7 секции) многоквартирного жилого дома; 2) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-07 выдано **28.02.2014** на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства: II-III этапы строительства (1,2,3,4 секции) многоквартирного жилого дома. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **19.07.2013, 20.10.2014**. 01.10.2014, 01.11.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «УК ЖКХ-Сервис»;

6) г. Димитровград, ул. Черемшанская, 83А. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU7300539892-10 выдано **31.03.2014**. Способ управления многоквартирным домом определен на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме **07.05.2014**. 16.05.2014 – заключен договор управления многоквартирным домом с ООО «Ремонтно-эксплуатационным управлением»;

7) г. Димитровград, ул. Разина, 47. В настоящее время является индивидуальным жилым домом.

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.

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".

По настоящему делу порядок проведения открытого конкурса 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 Городской Думы г. Димитровграда Ульяновской области от 24.09.2014 № 16/183 утверждено Положение о Комитете по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Димитровграда, в соответствии с п. 1.17 которого в полномочия Комитета входит, в том числе, проведение в соответствии с ЖК РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным

ДОМОМ.

Обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в установленный срок возложена на Комитет по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда.

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 по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда по необъявлению и непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными по адресу: 1) г. Дмитровград, ул. Братская, 13; 2) г. Дмитровград, ул. Осипенко, 1 (9 – этажный, 2-секционный 90-квартирный жилой дом); 3) г. Дмитровград, ул. Ленина, 37 А; 4) г. Дмитровград, ул. Черемшанская, 102; 5) г. Дмитровград, ул. Черемшанская, 83А, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельных хозяйствующих субъектов – ООО «Ремонтно-эксплуатационным управлением» и ООО «УК ЖКХ-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.

Кроме того, определением об отложении рассмотрения дела № 11642/04-2014 от 18.12.2014 № 10291-04 Ульяновское УФАС России запросило у Комитета по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда документальное подтверждение того, что Комитет по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда начал исполнение обязанности по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления названными многоквартирными домами, предусмотренной ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов.

Однако в адрес Управления указанные документы не представлены.

Таким образом, обязанность Комитета по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации в срок, установленный ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, **не исполнена**.

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 по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда, выразившееся в необъявлении и непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации 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 по жилищно-коммунальному комплексу Администрации г. Дмитровграда 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 об административных правонарушениях Российской Федерации.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

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.