

РЕШЕНИЕ

г. Смоленск

Резолютивная часть решения оглашена 2 декабря 2011 года.

В полном объёме решение изготовлено 13 декабря 2011 года.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

рассмотрев **дело № 04-01/17-2011** по признакам нарушения Администрацией города Смоленска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения и рассмотрения дела № 04-01/17-2011 является обнаружение Смоленским УФАС России в бездействии Администрации признаков нарушения антимонопольного законодательства (пункт 3 части 2 статьи 39 Федерального закона «О защите конкуренции»). Признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» были выявлены в ходе осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления антимонопольного законодательства, а именно, не соблюдение Администрацией части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

18.06.2011 вступила в силу часть 13 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой 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 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

На запрос Смоленского УФАС России о проведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введёнными в эксплуатацию строительством после 18.06.2011, Администрация письмом от 29.09.2011 №20/03-3115 представила копии разрешений на ввод в эксплуатацию ряда многоквартирных домов, в том числе копию разрешения №RU 67 302000 – 21 от 28.06.2011, выданного застройщику – ЗАО «Ваш дом» на ввод в эксплуатацию пятиэтажного жилого дома подъезда №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18. Также сообщила, что открытый конкурс по отбору

управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом №18 по проезду Соловьиная роща г. Смоленска не проводился.

Определением Смоленского УФАС России от 25.10.2011 рассмотрение дела №04-01/17-2011 было назначено на 22.11.2011 в 10-00. Определением Смоленского УФАС России от 25.10.2011 к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, было привлечено ЗАО «Ваш дом».

22.11.2011 в указанное время на рассмотрение дела №04-01/17-2011 от Ответчика прибыла <...>, которая представила ксерокопию доверенности, не заверенную надлежащим образом. Оригинал доверенности у <...> отсутствовал.

<...><...>

Определением Смоленского УФАС России рассмотрение дела № 04-01/17-2011 было отложено на 02.12.2011.

02.12.2011 рассмотрение дела было продолжено. На заседании Комиссии Смоленского УФАС России по рассмотрению дела № 04-01/17-2011 представитель Ответчика признал факт нарушения Администрацией города Смоленска антимонопольного законодательства и сообщил следующее.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №18 по проезду Соловьиная роща г. Смоленска не проводился в связи с отсутствием регламента, определяющего порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации, а именно в Управление жилищно-коммунального хозяйства не поступала от Управления архитектуры и градостроительства информация о вновь возведенных многоквартирных домах. Открытый конкурс также не проводился в связи с тем, что в Администрации произошла смена руководства, а изменения в состав конкурсной комиссии, утверждённой распоряжением Администрации от 18.12.2009 №1079-р/адм «Об утверждении конкурсной комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории города Смоленска» (отдельные члены комиссии уже не работают в Администрации), не вносились.

Сообщил что, в настоящее время Управлением жилищно-коммунального хозяйства разработан проект регламента, определяющего порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации на рынке услуг по управлению многоквартирными домами на территории города Смоленска, который находится на согласовании. Кроме того, в ближайшее время будут внесены изменения в распоряжение Администрации от 18.12.2009 №1079-р/адм, определяющие состав конкурсной комиссии.

В дальнейшем Администрация будет соблюдать требования части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» и проводить в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными на территории города

Смоленска многоквартирными домами.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, выслушав доводы представителя Ответчика, Комиссия установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и 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.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» установлено, что 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ 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 статьи 161 ЖК РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Реализация данной нормы способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путём создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны органов власти и организаций-застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме, которые, пользуясь своим положением, единолично определяют способ

управления и выбирают управляющую компанию, обязывая будущих собственников заключать с ней договоры управления на невыгодных условиях.

В соответствии с частью 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.

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).

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» установлено, что с 1 января 2007 года органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами, утвержденными данным Постановлением, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных ЖК РФ.

В соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, 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 соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к

жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным [законодательством](#) (пункт 6 [Положения](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

28.06.2011 Администрацией было выдано ЗАО «Ваш дом» разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – 5-этажного жилого дома подъезды №№ 5, 6 (квартиры с № 122 по № 161), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18 (разрешение №RU 67 302000-21 от 28.06.2011).

Таким образом, Администрация обязана была в срок до 12.07.2011 в соответствии с Правилами организовать проведение открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления 5-этажным жилым домом подъезды №№ 5, 6 (квартиры с № 122 по № 161), расположенным по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18, чего сделано не было. Администрация письмом от 29.09.2011 №20/03-3115 сообщила Смоленскому УФАС России, что открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами не проводились. Представитель Администрации при рассмотрении дела сообщил, что до настоящего времени такой открытый конкурс в отношении данного многоквартирного дома не организовывался и не проводился. В материалы дела представлено письмо Администрации от 15.11.2011 № 20/03-3719, адресованное ЗАО «Ваш дом», из которого следует, что Администрацией истребована у застройщика информация о составе общего имущества дома 18 по проезду Соловьина роща г. Смоленска, являющегося предметом договора управления многоквартирным домом.

Письмом ЗАО «Ваш дом» от 21.11.2011 №256 сообщено Смоленскому УФАС России, что жилой многоквартирный дом №18 по проезду Соловьина роща г. Смоленска находится в управлении управляющей компании ООО «Комфорт-сервис» в соответствии с договором от 20.12.2010 №121, заключенным между собственниками помещений указанного дома и ООО «Комфорт-сервис».

Вместе с тем, представленный ЗАО «Ваш дом» договор управления составлен раньше даты ввода в эксплуатацию 5-этажного жилого дома подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18. Как следует из преамбулы договора, стороной договора не является конкретный собственник конкретного помещения д. 18 по проезду Соловьина роща г. Смоленска, что противоречит части 1 статьи 162 ЖК РФ. Договор не подписан собственниками помещений данного дома. Из анализа договора управления от 20.12.2010 №121 не следует, что указанный договор основывается на решении общего собрания собственников помещений дома 18 по проезду Соловьина роща г. Смоленска (в договоре отсутствует какая-либо ссылка на протокол общего собрания).

Как следует из пункта 8.4 договора, собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию такого договора у управляющей организации, что указывает на нарушение процедуры заключения договорных отношений, установленной

главой 28 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Иных документов и информации, касающихся управления жилым многоквартирным домом №18 по проезду Соловьиная роща г. Смоленска, ни Ответчик, ни ЗАО «Ваш дом» не представили.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Устава города Смоленска (принят решением Смоленского городского Совета от 28.10.2005 №164, в редакции от 29.04.2011) структуру органов местного самоуправления города Смоленска составляют Смоленский городской Совет, Глава города Смоленска, Администрация города Смоленска, Контрольно-счетная палата города Смоленска.

Администрация города Смоленска является исполнительно-распорядительным органом города Смоленска, наделенным Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными и областными законами (статья 1 Устава города Смоленска).

Согласно статье 41 Устава города Смоленска Администрация города Смоленска осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным и областным законодательством, настоящим Уставом, решениями Смоленского городского Совета, постановлениями Главы Администрации города Смоленска, Положением об Администрации города Смоленска, утверждаемым Главой Администрации города Смоленска. Структура Администрации города Смоленска утверждается Смоленским городским Советом по представлению Главы Администрации города Смоленска. В структуру Администрации города Смоленска могут входить отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации города Смоленска, учрежденные Смоленским городским Советом и осуществляющие свою деятельность на основании положений о них, утверждаемых Смоленским городским Советом. В качестве совещательных органов при Администрации города Смоленска и ее структурных подразделениях могут создаваться коллегии или консультативные общественные советы.

Распоряжением Администрации города Смоленска от 18.12.2009 №1079-р/адм в Администрации была утверждена конкурсная комиссия по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории города Смоленска. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Смоленска было поручено подготовку проведения Администрацией открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории города Смоленска (пункт 2 Распоряжения).

Указанное распоряжение является действующим, какие-либо изменения в состав конкурсной комиссии не вносились с 2009 года (состав членов комиссии не обновлялся, хотя ряд членов Комиссии уже не работает в Администрации), что подтверждено представителем Ответчика при рассмотрении настоящего дела.

Учитывая вышеизложенное, Комиссией отклоняются доводы Ответчика об отсутствии регламента, определяющего порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации, и невозможности проведения открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, так как они не основаны нормами действующего законодательства и не являются достаточными для обоснования бездействия Администрации по исполнению полномочий, возложенных на органы местного самоуправления частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, бездействие Администрации по не проведению в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления пятиэтажным жилым домом подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенным по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18 в порядке, установленном Правилами, привело к недопущению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Смоленске, что недопустимо в соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции».

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 Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации города Смоленска, выразившееся в не проведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления пятиэтажным жилым домом подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенным по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18, согласно Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75, нарушающим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации города Смоленска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путём организации в отношении пятиэтажного жилого дома подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18, открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ №04-01/17-2011

13 декабря 2011 г.

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе <...>

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 13 декабря 2011 г. по делу **№04-01/17-2011** о нарушении Администрацией города Смоленска части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Смоленска прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в не проведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления пятиэтажным жилым домом подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенным по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18, а именно:

в срок до **20.12.2011** организовать в отношении пятиэтажного жилого дома подъезды №№5,6 (квартиры с №122 по №161), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Соловьина роща, д. 18, проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

О выполнении настоящего предписания сообщить Смоленскому УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения, предоставив документальное подтверждение его исполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьёй 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.