

РЕШЕНИЕ

по делу №04-05/1189 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Кострома
(место вынесения)

Резолютивная часть решения оглашена 16 июня 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 30 июня 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее – комиссия, Костромское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

заместитель руководителя Костромского УФАС России - начальник отдела контроля органов власти,

члены комиссии:

главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,

старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

государственный инспектор отдела контроля органов власти,

в отсутствие ответчика по делу, ходатайствующего о рассмотрении дела в отсутствие представителя Администрации городского округа г. Шарья Костромской области (письмо от 09.06.2014 г. вх. №2547), а также в отсутствие лиц, привлеченных к участию в деле в качестве располагающих сведениями об обстоятельствах дела, надлежащим образом извещенных о дате и времени рассмотрения дела,

рассмотрев дело № 04-05/1189, возбужденное приказом Управления от 24.01.014 г. №6 в отношении Администрации городского округа г. Шарья Костромской области (адрес места нахождения: 157500, Костромская область, г. Шарья, ул. Октябрьская, д.21) по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Поводом к возбуждению настоящего дела послужили материалы плановой выездной проверки, проведенной Управлением в отношении Администрации городского округа г. Шарья Костромской области (далее по тексту – Администрация) на предмет соблюдения последней статей 15-21 Закона о защите конкуренции.

По итогам проведения планового контрольного мероприятия в отношении Администрации составлен акт проверки №36/256 от 25.11.2013 г, которым установлено следующее.

Согласно выписки из реестра разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных многоквартирных домов за период с 01.01.2011 по 01.10.2013 гг. введены в эксплуатацию 6 многоквартирных домов, о чем свидетельствуют разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по следующим адресам:

- г. Шарья, ул. Суворова, д.6 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №440310003310 от 06.12.2010 года – первая очередь, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №440310001011 от 06.05.2011 – вторая очередь). 27.06.2011 года собственниками помещений выбран способ непосредственного управления

собственниками многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

-г. Шарья, ул. Орджоникидзе, д.60 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №4433000064 от 30.11.2011г.) 13.02.2012 года собственниками помещений выбран способ непосредственного управления многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- г. Шарья, ул. 50 лет Советской власти, д. 9А (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 44330000-027 от 05.07.2012 г.) 04.10.2012 года собственниками помещений выбран способ непосредственного управления многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

-г. Шарья, п. Ветлужский, ул. Рабочая, д.56 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 44330000-032 от 01.08.2012 г.). 17.12.2012 г. собственниками помещений выбран способ непосредственного управления домом на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- г. Шарья, ул. Чапаева, д.8 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 44330000-123 от 01.08.2013 г.). 17.12.2013 г. собственниками помещений выбран способ управления управляющей компанией ООО «Управление домами» на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- г. Шарья, ул. Чапаева, д. 6 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 44330000-124 от 01.08.2013 г.). 17.12.2013 г. собственниками помещений выбран способ управления управляющей компанией ООО «Управление домами» на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно письменных пояснений Администрации (исх. №4432/02-21 от 18.10.2013 г.), торгов, предметом которых выступало бы заключение контракта на выполнение работ по управлению поименованным перечнем многоквартирных домов, органом местного самоуправления не проводилось.

Представленная информация свидетельствует о том, что органом местного самоуправления не выполнены требования Жилищного кодекса Российской Федерации - о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышепоименованными многоквартирными жилыми домами. Мотивированных письменных пояснений, по факту не проведения в установленный действующим законодательством срок конкурса Администрацией в рамках проверки представлено не было.

Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступившим в законную силу 18.07.2011, статья 161 ЖК РФ дополнена частью 13, 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. В настоящей редакции от 05.04.2013 года приведенная норма Жилищного кодекса звучит в следующей редакции «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.

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.

В настоящее время применяются Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила N 75).

В соответствии с пунктом 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу пункта 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом законодателем возложена на орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Устанавливая возможность делегирования Администрацией полномочий по проведению конкурса, регламентированного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Управлением у Администрации были запрошены копии муниципальных актов, определяющих лиц (структурные подразделения Администрации), на которых возложены полномочия по проведению рассматриваемого вида конкурсов (определение о назначении дела №04-05/1189 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению исх. №183/04 от 27.01.2014 г.).

Во исполнение определения Управления Администрацией в материалы дела представлена копия постановления Администрации от 18.02.2013 г. за №189, в соответствии с которым обязанности по проведению открытых конкурсов, предусмотренных частью 4 статьи 161 ЖК РФ по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами была возложена на Управление жилищно – коммунального хозяйства, строительства, территориального планирования и архитектуры Администрации. Однако, указанное постановление, на момент введения многоквартирных домов №60 по ул. Орджоникидзе города Шарьи, № 9а по ул. Советской власти города Шарьи, №56 по ул. Рабочая пос. Ветлужский города Шарьи не действовало. Более того, положениями части 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрены иные основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, нежели те,

которые предусмотрены положениями части 13 статьи 161 ЖК РФ. Обязанность проведения конкурсов, регламентированных частью 13 статьи 161 ЖК РФ не были делегированы Администрацией кому – либо, что, впоследствии подтвердил и представитель Администрации в рамках рассмотрения настоящего дела.

Таким образом, бездействия Администрации, выразившиеся в не проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для поименованного перечня многоквартирных домов, привели (могли) привести к ограничению конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, так как ограничивают доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирными домами путем участия в публичных процедурах. Неисполнение органом местного самоуправления возложенной Жилищным кодексом РФ обязанности по соблюдению конкурентного доступа управляющих организаций к управлению многоквартирными домами-новостройками, может привести к ущемлению прав хозяйствующих субъектов - создавая для них препятствия доступа на товарный рынок, при том, что такое право доступа через конкурентную процедуру закреплено в действующем законодательстве.

На основании вышеустановленных фактов, Костромское УФАС России возбудило в отношении Администрации дело №04-05/1189 по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе заседания комиссии представитель Администрации, не соглашаясь с признаками совершения вменяемого правонарушения, пояснил, что меры по проведению торгов по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами – новостройками Администрацией не принимались в виду того, что собственники самостоятельно реализовали право выбора управления многоквартирными домами, обозначенное в статье 44 Жилищного кодекса РФ, в которой указано что выбор способа управления многоквартирным домом находится в компетенции общего собрания собственников, частью 2 статьи 161 ЖК РФ которой возлагается обязанность на собственников многоквартирных домов по выбору способа управления многоквартирным домом, а также в силу части 3 статьи 161 ЖК РФ в соответствии с которой способ управления домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому считает, что право собственника по самостоятельному выбору способа управления многоквартирным домом является превалирующим над обязанностью органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющих организаций.

Также в рамках рассмотрения дела представитель Администрации довел до сведения Комиссии информацию в соответствии с которой право муниципальной собственности, за исключением многоквартирных домов №60 по ул. Орджоникидзе города Шарья, № 56 по ул. Рабочая п. Ветлужский города Шарья, регистрировалось органом местного самоуправления после выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, и одновременно с этим регистрировался договор мены, заключенный между муниципалитетом и собственником жилых помещений в рамках действующей программы «Переселение». В доказательство изложенного обстоятельства Администрацией, с сопроводительным письмом за исх. №953/02-03 от 11.03.2014 года в материалы дела представлены: копии свидетельств о государственной регистрации права собственности муниципального образования и акты приема – передачи объектов долевого строительства по многоквартирным жилым домам по адресам: г. Шарья ул. 50 лет Советской власти, г. Шарья, ул. Чапаева, д. 8; г. Шарья, ул. Чапаева, д. 6, а также копии документов, подтверждающих переход права собственности от

муниципального образования к собственникам помещений (приложены договора аренды квартир по адресам: г. Шарья ул. 50 лет Советской власти, г. Шарья, ул. Чапаева, д. 8; г. Шарья, ул. Чапаева, д. 6).

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, исследовав и оценив представленные доказательства, Комиссия Костромского УФАС России по настоящему делу пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 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, 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).

Закрепленные приведенной нормой запреты распространяются, прежде всего, на акты и действия органов власти в сфере публично – правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Как указано в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.06.2008 г. №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами положений антимонопольного законодательства» при рассмотрении дела о признании недействующими или недействительными актов названных органов, о признании незаконными их действий (бездействия) по заявлениям антимонопольного органа, поданным в связи с нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, арбитражные суды должны учитывать следующее: если антимонопольным органом доказано, что акты, действия (бездействия) приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а соответствующим органом не указана конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу принять оспариваемый акт, осуществить действия (бездействие), заявленные требования подлежат удовлетворению.

Из текста приведенного разъяснения следует, что для квалификации действий (бездействия) органов местного самоуправления в качестве нарушения, установленного статьей 15 Закона о защите конкуренции запрета необходимо доказать, что действия (бездействия) этих органов приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и они не основаны на законе.

Комиссией Управления установлено, что многоквартирные дома №60 по ул. Орджоникидзе, № 9а по ул. 50 - летия Советской власти, №№6,8 по ул. Чапаева города Шарья Костромской области, №56 по ул. Рабочая пос. Ветлужский города Шарья Костромской области были введены в эксплуатацию 30.11.2011 г., 05.07.2012 г., 01.08.2013 гг., 01.08.2012 гг. соответственно, что подтверждается разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию №443300006 64, №RU 44330000-027, №RU 44330000-124, №RU44330000-123, №RU 44330000-032.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление

коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

При этом 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. 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.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ установлено, что в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

С 19.04.2013 года в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 05.04.2013 года №38-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства» часть 13 статьи 161 ЖК РФ действует в следующей редакции: «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».

В приведенных редакциях действовала правовая норма части 13 статьи 161 ЖК РФ на момент введения многоквартирных домов №60 по ул. Орджоникидзе, № 9а по ул. 50 - летия Советской власти, №№6,8 по ул. Чапаева города Шарья Костромской области, №56 по ул. Рабочая пос. Ветлужский города Шарья Костромской области в эксплуатацию. В связи с тем, что многоквартирный дом №6 по ул. Суворова города Шарья введен в эксплуатацию 06.05.2011 года, то есть до момента вступления в силу положений части 13 статьи 161 ЖК РФ, Комиссия резюмировала,

что у Администрации отсутствовала обязанность по проведению открытого конкурса в отношении этого дома.

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 4 Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу пункта 2 Правил № 75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами законодателем возложена на орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Таким образом, законодатель, в случаях, обозначенных в части 13 статьи 161, части 4 статьи 161, части 2 статьи 163 ЖК РФ предусмотрел основания и обязанность органа местного самоуправления в проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Не проведение в установленных положениями ЖК РФ случаях открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления означенных многоквартирных домов Администрацией не оспаривается.

Наряду с этим частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из данной нормы следует, что до определения победителя конкурса, ответственным за управление домом является застройщик: он вправе заключить договор управления с любой специализированной организацией либо управлять домом самостоятельно.

Одновременно частью 5 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом, за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Таким образом, из общего правила о сроке договора управления многоквартирным домом сделано исключение в связи с тем, что в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом между застройщиком и выбранной им управляющей организацией действует до момента заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

Имеющимися в материалах дела пояснениями Администрации от 11.03.2014 г. исх. №953/02-03, подтверждено, что до момента избрания собственниками помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Шарья, ул. Орджоникидзе, д.60, г. Шарья, ул. 50 - летия Советской власти, д.9а управление домами осуществлялось организацией застройщиком – ООО «Современные строительные технологии – Регион», многоквартирными домами по адресам: г. Шарья, ул. Чапаева, д. 6, 8 – застройщиком ООО «Недра», многоквартирным домом по адресу: г. Шарья, п. Ветлужский, ул. Рабочая, д.56 – застройщиком ООО «Вариант». Документов, подтверждающих наличие договора управления многоквартирным домом, заключенного в пятидневный срок застройщиком с какой-либо управляющей организацией или о самостоятельном управлении домом застройщиком, до выявления победителя открытого конкурса, в материалы дела не представлено. Наличие договорных отношений застройщика с организатором конкурса – Администрацией, предметом которых выступало управление спорными многоквартирными домами материалами дела не установлено, а также опровергается пояснениями ответчика.

В этой связи, бездействие Администрации по не проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления спорными многоквартирными домами в соответствии с вышеприведенными положениями ЖК РФ создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельных хозяйствующих субъектов – ООО «Современные строительные технологии – Регион», ООО «Недра», ООО «Вариант», в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом без проведения торгов, что, в свою очередь, ограничивает доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирными домами путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запрета, установленного частью 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ, поскольку приводит к ограничению конкуренции на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Между тем, материалами дела подтверждено, что данный рынок - рынок управления многоквартирными домами городского округа город Шарья, является конкурентным. Согласно данным, опубликованным на сайте Администрации по адресу <http://adm-sharya.ru>, в пределах городского округа функционируют 3 управляющие организации, оказывающие услуги собственникам жилых помещений по управлению многоквартирными домами - МУП «Управляющая компания», ООО «Управление домами» и ООО «Управляющая компания Шарья».

Таким образом, Комиссия по рассматриваемому делу пришла к выводу о том, что не проведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством,

открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами. Аналогичный вывод сделан в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.11 по делу № 8799/11.

Довод ответчика, согласно которого право собственника по самостоятельному выбору способа управления многоквартирным домом является превалирующим над обязанностью органа местного самоуправления по проведению конкурса по отбору управляющих организаций отклоняется Комиссией в связи со следующим. В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Частью 13 статьи 161 ЖК РФ регламентировано, 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. Часть 2 статьи 163 ЖК РФ также обязывает орган местного самоуправления производить отбор управляющих организаций для управления многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Как установлено материалами дела и означено в письменных пояснениях Администрации городского округа г. Шарья за исх. №1365/02-21 от 04.04.2014 г. доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в 82 – квартирном доме №9а по ул. 50-летия Советской власти города Шарья составляла 68 квартир, в 21- квартирном доме №6 по ул. Чапаева города Шарья Шарья составляла 18 квартир, в 29- квартирном доме №8 по ул. Чапаева города Шарья составляла 24 квартиры. Приведенные обстоятельства доказывают, что доля муниципального образования городской округ г. Шарья в поименованном перечне многоквартирных домов в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляла более 50 процентов. Следовательно, в силу части 2 статьи 163 ЖК РФ обязанность по проведению конкурсных процедур по отбору управляющих организаций, в которых доля муниципального образования составляет более 50 процентов в праве общей собственности, является исключительной прерогативой Администрации.

Таким образом, в силу приведенных положений ЖК РФ законодатель разграничивает правоотношения по самостоятельному выбору жителями способа управления многоквартирным домом и правоотношения органа местного самоуправления по проведению процедуры торгов. Материалами дела подтверждено, что в течение десяти дней в отношении многоквартирных домов

№60 по ул. Орджоникидзе, № 9а по ул. 50 - летия Советской власти, №56 по ул. Рабочая пос. Ветлужский города Шарья Костромской, и в течение двадцати дней в отношении многоквартирных домов №№6,8 по ул. Чапаева города Шарья с момента введения многоквартирных домов в эксплуатацию, жителями не было реализовано данное право, однако обязанность по публикации извещения не была исполнена Администрацией, которая, в силу норм федерального законодательства была обязана осуществить данные действия.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные доказательства для квалификации бездействия Администрации незаконным, в связи с неисполнением публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для вновь введенных домов, предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ, частью 2 статьи 163 ЖК РФ которое исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 50 Закона о защите конкуренции определено, что по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику.

Учитывая обстоятельство того, что в настоящее время собственниками помещений спорных многоквартирных домов выбран способ управления и реализовано решение о способе управления этими домами путем заключения договоров управления с ООО «Управление домами», а также договоров на содержание и ремонт имущества многоквартирных домов с ООО «Управляющая компания Шарья» и ООО «Управляющая компания», Комиссия не считает необходимым выдавать Администрации предписание.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действие (бездействие) Администрации городского округа г. Шарья Костромской области нарушающими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами №60 по ул. Орджоникидзе, № 9а по ул. 50 - летия Советской власти, №№6,8 по ул. Чапаева города Шарья Костромской области, №56 по ул. Рабочая пос. Ветлужский города Шарья Костромской области, привело к ограничению доступа потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению многоквартирными домами путем участия в публичных процедурах, и, как следствие, к ограничению конкуренции на товарном рынке управления многоквартирными домами.

2. Предписание не выдавать, в виду того, что собственниками помещений означенных многоквартирных домов выбран способ управления и реализовано решение о способе управления этими домами путем заключения договоров

управления с ООО «Управление домами», а также договоров на содержание и ремонт имущества многоквартирных домов с ООО «Управляющая компания Шарья» и ООО «Управляющая компания».

3. Передать материалы дела №04-05/1189 должностному лицу Костромского УФАС России, уполномоченному в соответствии со статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях рассматривать дела об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в связи с выявленным нарушением антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

- [reshenie_po_delu_no_04-05-1189_ot_30_iyunya_2014.doc](#)