

г. Благовещенск

Резолютивная часть решения оглашена «13» июля 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено «27» июля 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Амурской области (далее – Амурское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя комиссии:

<.....> - зам. руководителя управления;

Членов комиссии:

<.....> - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

<.....> - специалиста – эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

в отсутствие ответчика – Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района, в отсутствие заинтересованного лица – Администрации Сквородинского района, рассмотрев дело № А-15/28 2011, возбужденное в отношении Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района (676009, Амурская область, Сквородинский район, Талдан, Лисина 38а) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления положений статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЖК РФ), а также статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Амурским УФАС России установлено, что на территории Талданского сельсовета Сквородинского района Амурской области способ управления в 229 многоквартирных домах, в нарушение норм действующего законодательства, не выбран.

В связи с изложенным Амурским УФАС России возбуждено дело № А-15/28 2011 по признакам нарушения Администрацией Талданского сельсовета части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства. Определением Амурского УФАС от 19 апреля 2011 года дело назначено к рассмотрению на 11 мая 2011 года.

В связи с тем, что в ходе заседания Комиссии 11.05.2011 в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом Сквородинского района установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Комитет по управлению муниципальным имуществом Сквородинского района определением от 11.05.2011 привлечен в качестве ответчика по делу.

08.06.2011 на рассмотрение дела явился глава Администрации Талданского сельсовета <.....>, который пояснил, что перечень жилых домов, подлежащих передаче в собственность Талданского сельсовета с Администрацией Сквородинского района не согласован. Администрация Талданского сельсовета уведомляла граждан о необходимости выбора способа управления домами. Большая часть приватизированных квартир находится в управлении ТСЖ.

08.06.2011 на рассмотрение дела явился представитель Комитета по управлению муниципальным имуществом <.....> по доверенности, которая пояснила, что Комитет неоднократно направлял Администрации Талданского сельсовета перечень жилых домов, подлежащих передаче в собственность Талданского сельсовета, однако жилой фонд не принят.

В связи с необходимостью получения от ответчика дополнительных документов определением Комиссии Амурского УФАС России от 08.06.2011 рассмотрение данного дела отложено до 13 июля 2011 года.

В целях полного и объективного рассмотрения дела определением Комиссии Амурского УФАС России от 08.06.2011 дело в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом Сквородинского района выделено в отдельное производство.

13.07.2011 на рассмотрение дела представитель Администрации Талданского сельсовета не явился. Письмом от 13.07.2011 Администрацией Талданского сельсовета заявлено ходатайство о рассмотрении данного дела в отсутствие представителей Администрации. Комиссией Амурского УФАС России данное ходатайство удовлетворено.

13.07.2011 на рассмотрение дела представитель Администрации Сквородинского района не явился.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Амурского УФАС России установила следующее. Согласно представленной Администрацией Талданского сельсовета информации в 229 многоквартирных домах, находящихся на территории Талданского сельсовета Сквородинского района, способ управления данными домами не выбран.

На основании тройственного распоряжения Министерства имущественных отношений РФ, Министерства финансов РФ, Министерства путей сообщения РФ от 08.04.2004 № 1499-р/110а/Т-92р жилой фонд, находящийся на территории с. Талдан был передан муниципальному образованию Сквородинский район, что подтверждается актами о приеме-передаче жилых домов.

Решением Сквородинского районного Совета народных депутатов от 10.06.2009 № 159 был согласован перечень имущества, подлежащего передаче из казны муниципального образования Сквородинский район в казну муниципального образования Талданский сельсовет в порядке разграничения. На основании Закона Амурской области от 12.09.2008 № 104-ОЗ «О разграничении муниципального имущества» перечень был направлен для согласования в Администрацию Талданского сельсовета. Однако по состоянию на 13.07.2011 жилой фонд, находящийся на территории с. Талдан Администрацией Талданского сельсовета не принят и принадлежит муниципальному образованию

Сковородинский район.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 4 ЖК РФ отношения по поводу управления многоквартирными домами регулирует жилищное законодательство Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном жилом доме обязаны выбрать один из способов управления домом. Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (пункт 3 статьи 161 ЖК РФ). Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений (пункт 1 статьи 46 ЖК РФ).

В соответствии с положениями части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с учетом изменений, внесенных статьей 2 Федерального закона от 29.12.2006 № 251-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в статью 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», орган местного самоуправления проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано (в редакции Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ).

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами определен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 165 ЖК РФ, в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих компаний независимо от организационно-правовых форм. Подпунктом 7 пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что конкуренция это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Товаром признается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (подпункт 1 пункта 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Под услугами по управлению многоквартирными домами понимаются оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг

собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются собственники и наниматели жилого помещения/квартиры.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

По состоянию на 01.07.2011 в частной собственности находятся жилые помещения многоквартирных домов по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул. Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56.

В связи с тем, что способ управления собственниками жилых помещений данных домов не выбран, Администрация Талданского сельсовета Сковородинского района в соответствии с нормами части 4 статьи 161 ЖК РФ обязана провести конкурс по выбору управляющей организации для управления данными домами.

Конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул. Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56 Администрацией Талданского сельсовета не проводился.

На территории Сковородинского района управление эксплуатацией жилищным фондом осуществляют 4 организации (МУП «Коммунальные сети», ООО «Гарант», МП «Жилкомсервис», ООО «Управляющая компания ЖКХ Сковородино»), которые потенциально могут принять участие в конкурсе по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул. Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56.

В соответствии с частью 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.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 06.10.2003 № 131-ФЗ к вопросам местного значения поселения относятся, в том, числе, организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом (пункт 4); организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора (пункт 18).

В обстоятельствах развития реформы ЖКХ и становления рынка управления многоквартирными жилыми домами, орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по организации в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, должен надлежащим образом контролировать процесс передачи многоквартирных домов управляющим компаниям и ТСЖ, так как процедура передачи управления многоквартирным домом выбранной управляющей организации имеет ключевое значение для формирования конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции указывает, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Бездействие Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул. Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56 могло и может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, бездействие Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул.

Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56 нарушает часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района по не проведению конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися по адресу: с. Талдан, ул. Советская 2а, 3, 4, 6, 6а, 8, 27, 38, 45, 47, 86, ул. Новая 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 36, 40, пер. Школьный 6, 24, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 47, ул. Суворова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 19, 22, 34, 38, 40, 39, 41, 43, 45, ул. Вокзальная 12, 14, ул. Лазо 19, 26, 27, 29, 30, 32, 36, 37, 39, ул. Лисина 19, 20, 22, 42, 56, 56а, 67, 68, 69, ул. Петровская 1, 3, ул. Комсомольская 49, 55, ул. Кирова 1, ул. Лесная 4, 7, 8, ул. Ленина 17, 48, 50, ул. Первомайская 1, 2, ул. Островского 27, 37, 39, 40, 41, ул. Железнодорожная 1, 8, 8а, ул. Партизанская 19, 4, 5, 21, 22, 38, 59, 63, ул. Минина 15, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 25а, 31, 35, ул. Колхозная 1а, 4, 6, 9, 24, 36, 38, 54, 56 нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации Талданского сельсовета Сквородинского района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Амурской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии <.....>

<.....>