

Резолютивная часть решения оглашена «02» апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «03» апреля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, при участии на заседании Комиссии от 02.04.2015:

- от ответчика - мэрии города Магадана (пл. Горького, 1, г. Магадан, 685000): <...> (доверенность <...>);

- от заинтересованного лица – Департамента ЖКХ и КИ мэрии г. Магадана (ул. Парковая, 9/12, г. Магадан, 685000): <...> (доверенность <...>);

- от иных заинтересованных лиц: представители не явились (о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев дело № 02-9/6-2015 по признакам нарушения мэрией города Магадана (пл. Горького, 1, г. Магадан, 685000) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии в части непроведения обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Магадан, Марчekanское шоссе, 22, после ввода его в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Магадане,

#### **УСТАНОВИЛА:**

Отделом контроля закупок и антимонопольного законодательства Магаданского УФАС России, в рамках осуществления контроля за действиями органов местного самоуправления в части соблюдения требований антимонопольного законодательства при осуществлении отбора управляющих организаций для управления многоквартирными домами, направлен запрос в мэрию города Магадана (исх. № 01-9/3963 от 02.12.2014) о предоставлении информации относительно многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию на территории города Магадана в период 2012-2014 гг., а также проведенных конкурсах по отбору управляющей организации для управления указанными домами.

17.12.2014 от мэрии города Магадана поступил ответ (исх. № 7340 от 17.12.2014), из которого следует, что за период 2012-2014 годы на территории муниципального образования «Город Магадан» введено в эксплуатацию 7 многоквартирных домов, в том числе **многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Магадан, Марчekanское шоссе, 22**. При этом конкурс по отбору управляющей организации для управления названным многоквартирным домом не проводился.

Разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию № RU 49301000-313 выдано застройщику – ООО «Стройвест» 25.12.2013.

Постановлением мэрии г. Магадана от 24.01.2014 № 147 12-квартирному жилому дому, введенному в эксплуатацию вышеназванным разрешением, присвоен следующий адрес: Магаданская область, город Магадан, Марчekanское шоссе,

№ 22.

Протоколом № 2 общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 27.12.2013 в качестве способа управления выбран способ – управление управляющей организацией ООО «УК «ДомСервис».

27.12.2013 между Застройщиком (ООО «Стройвест») и ООО «Управляющая компания «ДомСервис» заключен Договор управления многоквартирным домом № 2. При этом в качестве основания заключения договора указана часть 14 статьи 161 ЖК РФ. Пунктом 5.1. Договора установлено, что Договор заключен на период с 27 декабря 2013 года до момента избрания Управляющей организации по конкурсу в соответствии с частью 5 статьи 162 ЖК РФ (т.е. на срок не более чем три месяца).

В связи с непроведением мэрией г. Магадана обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Магадан, Марчеканское шоссе, 22, после ввода его в эксплуатацию, Приказом Магаданского УФАС России от 12.02.2015 № 01-12/15 в отношении мэрии г. Магадана возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Определением № 32 от 12.02.2015 (исх. № 01-10/354 от 17.02.2015) дело № 02-9/6-2015 назначено к рассмотрению на 11.03.2015.

Согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции от 05.04.2013 № 38-ФЗ, действовавшей на момент введения вышеуказанного объекта в эксплуатацию) 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.

Порядок проведения торгов в форме конкурса по выбору управляющей организации установлен Правилами проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила № 75).

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.

Следовательно, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом на территории города Магадана возложена законодателем на мэрию города Магадана.

Согласно пункту 2 Правил № 75 под «конкурсом» понимается форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

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.

Установлено, что мэрия города Магадана в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, т.е. в период с 26.12.2013 по 14.01.2014 включительно), конкурс не провела.

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

Непроведение 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), которых на территории г. Магадана в период 2013 -2014 гг. насчитывалось порядка 29-ти (согласно информации, представленной Департаментом ЖКХ и КИ мэрии г. Магадана, от 02.04.2015 б/н).

В обоснование причин непроведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию с 2012 г., мэрия г. Магадана пояснила (исх. № 7340 от 17.12.2014), что управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией ООО «Управляющая компания «ДомСервис» на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного между Застройщиком - ООО «Стройвест»

и названной организацией на основании части 14 статьи 161 ЖК РФ.

В Правовых пояснениях от 10.03.2015 б/н мэрия г. Магадана в дополнение указала, что не является надлежащим ответчиком по делу, поскольку в соответствии с Положением о Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии г. Магадана, утв. постановлением мэра от 31.12.2004 № 2618, указанный отраслевой орган мэрии г. Магадана реализует полномочия органа местного самоуправления по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории муниципального образования «Город Магадан». Департамент зарегистрирован в качестве организатора торгов и наделен правами уполномоченного пользователя организатора торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

В связи с изложенным рассмотрение дела было отложено (Определение № 64 от 11.03.2015), к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной инфраструктуры мэрии г. Магадана.

На заседании Комиссии 02.04.2015 представитель мэрии г. Магадана просил производство по делу прекратить ввиду того, что в настоящее время Департаментом ЖКХ разработана соответствующая конкурсная документация, которая, ввиду вступления в силу 15.03.2015 изменений в Постановление Правительства РФ № 75, была возвращена на доработку. После внесения соответствующих изменений в конкурсную документацию, Департаментом ЖКХ незамедлительно будет принято решение о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 22 по Марчеканскому шоссе в г. Магадане. На основании изложенного, представитель мэрии полагает, что ответчиком приняты в добровольном порядке меры по устранению нарушений антимонопольного законодательства.

Представитель Департамента ЖКХ и Ки мэрии г. Магадана, присутствующая на заседании Комиссии, правовую позицию мэрии поддержала.

Рассмотрев изложенные доводы, Комиссия приходит к выводу, что указанные аргументы являются несостоятельными и подлежат отклонению в силу следующего.

Согласно части 14 статьи 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 указанной 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. При этом срок действия такого договора не должен превышать трех месяцев (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

Установлено, что Договор управления многоквартирным домом № 22 по Марчekanскому шоссе, заключенный между управляющей организацией и застройщиком 27 декабря 2013 г., действует по настоящее время, тогда как срок его действия был ограничен тремя месяцами (по 27 марта 2014 года включительно), в течение которых должен был быть заключен договор управления с управляющей организацией - победителем открытого конкурса. Однако конкурс по отбору управляющей организации не проводился.

Довод мэрии г. Магадана о том, что надлежащим ответчиком в данном случае является Департамент ЖКХ и КИ мэрии г. Магадана, также подлежит отклонению, поскольку вопросы проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в силу статьи 161 ЖК РФ относятся к *исключительной компетенции органов местного самоуправления*.

Согласно пункту 2 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, «организатором конкурса» является *орган местного самоуправления* или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к органам местного самоуправления относятся избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Департамент ЖКХ и КИ мэрии г. Магадана, в соответствии со статьей 23 Устава муниципального образования «Город Магадан», принятого Решением Магаданской городской Думы от 26.08.2005 № 96-Д, *не входит в структуру органов местного самоуправления города Магадана*, а является структурным подразделением мэрии, созданным для выполнения ее функций.

Кроме того, реализация полномочий мэрии города Магадана по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории МО «Город Магадан», возложена на Департамент только с 02.10.2014, когда Постановление мэрии г. Магадана от 26.09.2014 № 3797 о внесении соответствующего дополнения в Положение о Департаменте, вступило в силу, а статус организатора торгов Департамент получил 16.12.2014.

На основании вышеизложенного Департамент ЖКХ и КИ мэрии г. Магадана не может являться надлежащим ответчиком по настоящему делу.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о

нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание органом местного самоуправления условий возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

При таких обстоятельствах, бездействие мэрии города Магадана, выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Магадан, Марчеканское шоссе, 22, в срок, установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ, привело к созданию для ООО «УК «ДомСервис» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности и ограничило доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, исключив правомерное соперничество на соответствующем товарном рынке.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать бездействие мэрии города Магадана, выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 25.12.2013 объекта - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Магадан, Марчеканское шоссе, 22, в эксплуатацию, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Магадане.

2. Выдать мэрии города Магадана предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Направить материалы дела должностному лицу Магаданского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных к административной ответственности.

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

#### **ПРЕДПИСАНИЕ № 26 по делу № 02-9/6-2015**

«03» апреля 2015 г.

г. Магадан

Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела № 02-9/6-2015 о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 03 апреля 2015 года по делу № 02-9/6-2015 о нарушении мэрией города Магадана (пл. Горького, 1, г. Магадан, 685000) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Мэрии города Магадана совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

1.1. после ввода на территории города Магадана многоквартирных жилых домов в эксплуатацию в установленный Жилищным кодексом Российской Федерации срок проводить открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления указанными многоквартирными домами в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

1.2. Принять меры организационного характера по недопущению в дальнейшем выявленного нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», **для чего:**

– ознакомить муниципальных гражданских служащих, обеспечивающих функции по проведению открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, с содержанием настоящего решения;

– провести беседу с указанными выше муниципальными служащими в целях недопущения в дальнейшем выявленного нарушения;

– принять иные меры организационного характера по усмотрению мэра г. Магадана.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган в срок до 20.04.2015.

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