

## РЕШЕНИЕ № 19

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 8-01/246 по признакам нарушения администрацией сельского поселения «Поселок Герби» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края (682073, п. Герби, ул. Саратовская, 14) (далее – Администрация) ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения заявления ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, при наличии достаточных оснований для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, предусмотренных ст. 15 Закона о защите конкуренции, Хабаровским УФАС России в отношении Администрации 15.09.2009 возбуждено дело № 8-01/246, рассмотрение которого назначено на 20.10.2009.

В связи с непредставлением Администрацией в установленный срок в полном объеме документов и сведений, необходимых для объективной оценки обстоятельств рассматриваемого дела, рассмотрение дела № 8-01/246 отложено до 10.03.2010. Согласно информации, представленной Администрацией (письмо от 24.02.2010 №1-14/20, вход. №7/1577 от 10.03.2010) и администрацией Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края (письмо от 15.02.2010 №1-11/743, вход. №7/1207 от 24.02.2010), на территории сельского поселения «Поселок Герби» расположено 24 многоквартирных дома, общее количество квартир в данных домах-130, из которых 89 квартир являются муниципальной собственностью, 41 квартира – частная собственность. До 16.01.2010 способы управления многоквартирными домами по результатам общих собраний собственников помещений на территории поселений не выбирались. Открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией не проводились. До 01.02.2010 объектами муниципального жилищного фонда поселения управляло ООО «Межпоселенческая сбытовая организация» по договору управления объектами муниципального жилищного фонда от 01.11.2008, заключенного Администрацией с данной организацией. 12.02.2010 зарегистрировано товарищество собственников жилья «Герби», в которое вошли все многоквартирные дома, расположенные на территории поселения (решение собрания собственников помещений от 16.01.2010).

Администрация, ОАО «ДЭК», извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 8-01/246, в заседание Комиссии своих представителей не направили, что в соответствии с ч.2 ст. 45 Закона о защите конкуренции не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела. Комиссия, изучив материалы дела, пришла к следующим выводам. Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее-ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов

управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений.

Ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», установлена обязанность органов местного самоуправления провести 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. Ч. 4 ст. 161 ЖК РФ установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом, либо если решение о выборе способа не было реализовано. Порядок проведения конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Ч. 2 ст. 163 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса. Таким образом, жилищным законодательством установлена обязанность проведения органом местного самоуправления открытых конкурсов:

- по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых собственниками помещений не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано;
- по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в которых все помещения находятся в муниципальной собственности.

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 (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Покупателями данных услуг являются жители многоквартирных домов (собственники и наниматели жилого помещения/квартиры). В качестве барьеров входа на товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами могут быть:

- ограниченность доступа потенциальных участников к ресурсам, предложение которых ограничено (существующие материально-технические ресурсы, обеспечивающие управление многоквартирными домами, закреплены за действующими хозяйствующими субъектами);
- преимущества хозяйствующих субъектов, действующих на рассматриваемом рынке, перед потенциальными участниками товарного рынка.

В понятии п. 1 ст. 4 Закона о защите конкуренции 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. Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев осуществления такого бездействия.

В этой связи нарушение требований антимонопольного законодательства, установленных ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выражается в бездействии органа местного самоуправления (Администрации), выразившемся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных на территории поселения, 16.01.2010 выбран предусмотренный п.2 ч. 2 ст.161 ЖК РФ способ управления такими домами – ТСЖ, который реализован 12.02.2010, что исключает возможность применения положений ч. 4 ст. 161 ЖК РФ - проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в связи с чем выдача предписания не приведёт к устранению нарушения антимонопольного законодательства. На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции,

#### РЕШИЛА:

1. Признать бездействие администрации сельского поселения «Поселок Герби» Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, выразившееся в непроведении до 16.01.2010 открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. В связи с тем, что способ управления многоквартирными домами, расположенными на территории сельского поселения «Поселок Герби» выбран и реализован, предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.