

РЕШЕНИЕ № 22

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 8-01/25 по признакам нарушения администрацией Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района (682359, с. Дубовый мыс, ул. Юбилейная, 20) (далее – Администрация), ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ» (далее – Общество) ст. 16 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителя Администрации Нанайского муниципального района,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

По результатам рассмотрения заявления, при наличии достаточных оснований для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, Хабаровским УФАС России в отношении Администрации и Общества возбуждено дело № 8-01/25 по признакам нарушения ст. 16 Закона о защите конкуренции, рассмотрение которого назначено на 18.02.2010. В связи с непоступлением в Хабаровское УФАС России в установленный срок документов и сведений, необходимых для объективной оценки обстоятельств рассматриваемого дела, рассмотрение дела № 8-01/25 отложено до 11.03.2010. ОАО «ДЭК», ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ», извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 8-01/25, явку своих представителей на заседание Комиссии не обеспечили, что в соответствии с ч.2 ст. 45 Закона о защите конкуренции не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела.

Комиссия, изучив материалы дела, установила следующее. Мотивированного письменного пояснения по факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, затребованного Хабаровским УФАС России, Администрацией не представлено. Согласно информации, представленной Администрацией письмом от 15.12.2009 № 14-9/601, в заседание Комиссии 11.03.2010, на территории Дубовомысского сельского поселения расположено четыре многоквартирных дома: ул. Октябрьская, 12, ул. Октябрьская, 14, ул. Октябрьская, 16, ул. Юбилейная, 5, общее количество квартир в которых -48, из них 2 квартиры находятся в собственности граждан.

Согласно распоряжению Главы Нанайского муниципального района Хабаровского края от 25.08.2006 № 395 многоквартирные дома, расположенные по

адресам: с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 12, с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 14, с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 16, с. Дубовый Мыс, ул. Юбилейная, 5, переданы 01.01.2007 в муниципальную собственность Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района. Согласно свидетельствам о государственной регистрации права квартиры: № 6 по ул. Октябрьская, 14 с 28.09.2004 по договору купли-продажи находится в частной собственности, № 5 по ул. Юбилейная, 5 с 13.11.2006 является частной собственностью.

К письму от 15.12.2009 № 14-9/601 приложены:

- копия протокола от 15.02.2008 № 1 общего собрания жителей 12-ти квартирных домов с участием главы Дубовомысского сельского поселения, собственников квартир: № 6 по ул. Октябрьская, 14, № 5 по ул. Юбилейная, 5 (далее – Протокол от 15.02.2008 № 1);
- копия соглашения о передаче жилого фонда в управление от 01.03.2008, заключенного Администрацией с Обществом в отношении 4-х 12-ти квартирных домов, расположенных на территории поселения.

Согласно Протоколу от 15.02.2008 № 1 собственниками жилых помещений в данных домах принято решение:

- выбрать способ управления многоквартирными домами - непосредственное управление;
- согласиться с тарифами на услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предложенных Обществом.

Представителем Администрации в заседании Комиссии приведен довод о том, что открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения не проведены в связи с тем, что собственниками жилых помещений уже выбран способ управления - непосредственное управление. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы представителя Администрации, пришла к следующим выводам.

Ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлены частная, государственная и муниципальная формы собственности на жилищный фонд, определены понятия форм собственности. Так, под частным жилищным фондом понимается - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц, а под муниципальным жилищным фондом - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Согласно ч.ч. 2, 3 ст.161 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.

Из вышеизложенных положений жилищного законодательства следует, что положения ч.ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ применимы только к многоквартирным домам, в которых есть помещения, относящиеся к частному жилищному фонду, а для многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования, предусмотрен только один способ управления - управление управляющей организацией.

Учитывая, что Администрацией до заключения с Обществом соглашения о передаче жилого фонда в управление от 01.03.2008 в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории поселения по ул. Октябрьская, 12, ул. Октябрьская, 16, в которых все помещения находятся в собственности муниципального образования, открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанными домами не проводился, Комиссия приходит к выводу, что Администрацией не соблюдено требование, установленное ч. 2 ст. 163 ЖК РФ.

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. При этом обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке в понятии п. 17 ст. 4 Закона о защите конкуренции являются признаком ограничения конкуренции.

Ст. 16. Закона о защите конкуренции установлен запрет на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия органов местного самоуправления, в частности запрещаются соглашения между органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами, если такие соглашения приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. В этой связи соглашение о передаче жилого фонда в управление от 01.03.2008, заключенное между Администрацией и Обществом, в части многоквартирных домов, расположенных по адресам: с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 12; с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 16, без проведения публичных процедур и в отсутствие оснований, предусматривающих заключение таких соглашений без проведения публичных процедур, предусмотренных ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, противоречит ст. 16 Закона о защите конкуренции, так как следствием заключенного соглашения является недопущение, ограничение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы представителя Администрации о том, что собственниками жилых помещений уже выбран способ управления - непосредственное управление, Комиссией не принимаются, так как ч. 2 ст. 163 ЖК РФ установлено, что в отношении многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования, предусмотрен только один способ управления - управление управляющей организацией. На основании изложенного, руководствуясь ст. 22, ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать соглашение о передаче жилого фонда в управление от 01.03.2008, заключенное администрацией Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района с ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ», в части многоквартирных домов, расположенных по адресам: с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 12; с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 16, противоречащим ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района, ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №14

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 22, 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 11.03.2010 № 22 по делу № 8-01/25 о нарушении администрацией Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района Хабаровского края (682359, с. Дубовый мыс, ул. Юбилейная, 20) и ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ» (682359, с. Дубовый мыс, ул. Юбилейная, 20) статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации Дубовомысского сельского поселения Нанайского муниципального района, ООО «Ремонтно-строительная компания «СЛИМ» прекратить соглашение, нарушающее статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", с целью чего расторгнуть соглашение о передаче жилого фонда в управление от 01.03.2008, в части многоквартирных домов, расположенных по адресам: с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 12; с. Дубовый Мыс, ул. Октябрьская, 16, с даты определения победителя открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данными многоквартирными домами.

2. В срок до 10.07.2010 сообщить в Хабаровское УФАС России об исполнении п. 1 настоящего предписания, с приложением документов, подтверждающих расторжение указанного соглашения.

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