

## РЕШЕНИЕ №А2-31/13

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «21» июля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «31» июля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель – руководитель управления Гречишников Е.А.,

члены:

заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов Мазаева С.В.,

заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Козлова Н.Е.,

рассмотрев дело № А2-31/13 от 22.11.2013 по признакам нарушения администрацией города Тамбова (392000, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в администрацию города Тамбова был сделан запрос (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации в части обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-343 от 29.12.2012, выданного застройщику – ООО «Стройсервис» на ввод многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул.Сергеева-Ценского, 12, корпус 1, протокол общего собрания собственников помещений в данном доме от 13.09.2013 № 1.

После выдачи разрешения № RU 68306000-343 от 29.12.2012 администрация города Тамбова в установленный законом срок, до 22 января 2013 года включительно, не объявила конкурс по отбору управляющей организации.

Тамбовское УФАС России по данному обстоятельству по собственной инициативе возбудило настоящее дело в отношении администрации города Тамбова по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона защите конкуренции.

Рассмотрение данного дела неоднократно откладывалось в связи с необходимостью получения Комиссией дополнительных доказательств.

Также, рассмотрение дела данного дела 29.01.2014 было приостановлено до принятия Комиссией решения по аналогичному делу о нарушении антимонопольного законодательства № А2-22/13 от 19.11.2013, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела.

30.04.2014 рассмотрение данного дела было возобновлено и назначено к рассмотрению.

На рассмотрении дела 21 июля 2014 года присутствовали представители администрации города Тамбова - начальник отдела организации управления муниципальным жилищным фондом жилищного комитета <...>, начальник договорно-правового отдела жилищного комитета <...>.

Представители администрации города Тамбова сообщили следующее.

С момента ввода многоквартирного жилого дома № 12, корпус 1 по ул.Сергеева-Ценского города Тамбова в эксплуатацию администрацией была организована работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. В ходе проведения данной работы от управляющей компании ООО «Адресстрой» поступила информация о выборе собственниками указанного многоквартирного дома способа управления данной управляющей компанией согласно протоколу общего собрания от 13.09.2013, в связи с чем, необходимость в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом отсутствует.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела, рассмотрев материалы дела и выслушав стороны, установила следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации 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.

*Данная редакция статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации вступила в законную силу 19 апреля 2013 года.*

До вступления в силу изменений часть 13 статьи 161 ЖК действовала в следующей редакции:

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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование 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;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должны осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, 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.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию города Тамбова (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению обязанности конкурсного отбора услуг управления вновь введенными многоквартирными домами, установленной частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Администрация города Тамбова письмом (исх. от 23.10.2013 №2-30-4656/13, вх. от 23.10.2013 № 10504) предоставила копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68306000-343 от 29.12.2012, выданного застройщику – ООО «Стройсервис» на ввод многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул.Сергеева-Ценского, д.12, корпус 1, протокол общего собрания собственников помещений в данном доме от 13.09.2013 № 1.

После выдачи администрацией города Тамбова указанного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение десяти рабочих дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации, т.е. в срок до 22 января 2013 года включительно.

Однако администрация города Тамбова не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161, чем нарушила условия конкуренции на рынке управления жилыми домами, а именно - часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрация города Тамбова представила письменные пояснения (вх. от 09.12.2013 № 11909, вх. от 28.01.2014 № 537) причин непроведения конкурса по отбору управляющей организации для рассматриваемого дома, указывая следующее.

Многоквартирный дом № 12, корпус 1 по улице С.Ценского согласно акту ввода введен в эксплуатацию 29.12.2012. С момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию администрацией города Тамбова была организована работа по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого

конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 12, корпус 1 по ул. С.Ценского города Тамбова. Длительность данной процедуры обусловлена большим объемом проводимой работы. В ходе проведения данной работы от управляющей компании ООО «Адресстрой» поступила информация о выборе собственниками указанного многоквартирного дома способа управления данной управляющей компанией согласно протоколу общего собрания от 13.09.2013 № 1, в связи с чем, необходимость в проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом отсутствует.

Администрация города Тамбова считает, что предприняты все усилия для проведения конкурса.

В подтверждение проведения работы по подготовке открытого конкурса предоставлена копия акта о состоянии общего имущества собственников помещений от 14.01.2013 года по рассматриваемому дому, копии запросов застройщику ООО «Стройсервис» от 15.01.2013 № 01-09-68/13, от 22.01.2013 № 01-09-68/13, от 25.02.2013 № 01-09-68/13 о предоставлении документов для организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. С.Ценского, дом 12, корпус 1.

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев приведенные доводы и изложенную позицию администрации города Тамбова, считает их неправомерными, противоречащими требованиям действующего законодательства.

Администрация города Тамбова в обоснование причин непроведения конкурса указала на длительность и трудности процедуры по подготовке извещения с конкурсной документацией о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тамбов, ул. С.Ценского, д.12, корпус 1.

Однако администрация города Тамбова в ходе рассмотрения дела не представила подтверждающие доказательства объективной невозможности объявления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления указанным многоквартирным домом в установленный законом срок.

Комиссия Тамбовского УФАС России отмечает, что администрация города Тамбова допустила бездействие, выражающееся в непроведении обязательного в силу закона конкурса на право осуществления услуг управления хозяйствующим субъектом для вновь введенного многоквартирного жилого дома, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на данном товарном рынке.

Так, собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, д.12, корпус 1, не дождавшись управления, самостоятельно осуществили выбор организации через 8,5 после ввода дома в эксплуатацию, в связи с чем администрация города Тамбова по указанному дому прекратила работу по подготовке конкурса.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Тамбов, ул.Сергеева-Ценского, д.12, корпус 1

от 13 сентября 2013 года № 1, собственники помещений в данном многоквартирном доме выбрали способ управления домом управляющей организацией ООО «Адресстрой».

На запрос Тамбовского УФАС России (исх. от 08.05.2014 № 58-2-07/1874, вх. от 28.05.2014 № 4040) о заключении договора управления многоквартирным домом № 12, корпус 1 по улице Сергеева-Ценского города Тамбова ООО «Адресстрой» представило копию договора от 19.12.2013 управления данным многоквартирным домом.

Таким образом, вследствие бездействия администрации города Тамбова по проведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации, в течение десяти рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, собственники рассматриваемого многоквартирного дома вынуждены сами, спустя 8,5 месяцев с момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (№RU 68306000-343 от 29.12.2012), посредством общего собрания выбрать управляющую организацию для управления многоквартирным домом.

Кроме того, нарушены условия конкуренции при отборе управляющей компании для рассматриваемого дома – к управлению домом приступило ООО «Адресстрой» по выбору жильцов дома, а не иная организация, которая могла приступить к управлению по результатам публичных торгов.

Часть 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В понятии пункта 1 статьи 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.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением

случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

На рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове и в Тамбовском районе осуществляют деятельность около тридцати управляющих организаций.

Продуктовыми границами данного товарного рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами - город Тамбов и Тамбовский район.

Таким образом, непроведение администрацией города Тамбова в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, дом 12, корпус 1 (ввод объекта в эксплуатацию 29.12.2012) является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в городе Тамбове и Тамбовском районе.

Комиссия Тамбовского УФАС России учитывает, что в настоящее время управление указанным многоквартирным домом осуществляет ООО «Адресстрой» на основании договора от 19.12.2013, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Тамбова предписания о конкурсном отборе услуг управления домом во избежание нарушения прав и законных интересов названного лица.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать администрацию города Тамбова нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления новым многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, дом 12, корпус 1 после его ввода в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Тамбове и Тамбовском районе.

2. Предписание не выдавать.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.