

РЕШЕНИЕ № 40

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/193 по признакам нарушения администрацией Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе проведенной Хабаровским УФАС России проверки установлено, что способы управления многоквартирными домами, расположенными на территории Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района, на общих собраниях собственников помещений не выбирались. Открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, также не проводились.

Согласно информации (письмо от 04.06.2009 № 5-4/295), предоставленной администрацией Озерпахского сельского поселения (далее – Администрация), на территории поселения расположено 29 многоквартирных домов, 9 из которых находятся в муниципальной собственности, у остальных 20-ти домов собственник не определен. Ни по одному многоквартирному дому способ управления не выбран. В настоящее время подготовлена техническая документация на 9 многоквартирных домов, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, заключен договор от 01.07.2009 № 1-10/3 со специализированной организацией на подготовку конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

Администрацией представлено объяснение (письмо от 11.08.2009 № 1-16/382), согласно которому своевременное проведение конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами не обеспечено из-за того, что в бюджет поселения на 2008 год не заложены финансовые средства на проведение данного конкурса, а так же по причине завершения изготовления технической документации на жилые дома только в августе 2008 года. В настоящий момент Администрация заключила договор со специализированной организацией на подготовку конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. (Договор от 01.07. 2009 № 1-10/3).

На территории Озерпахского сельского поселения услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда, предоставление коммунальных услуг осуществляет ООО «Тепло-Красное». Заключено соглашение о передаче осуществления полномочий Озерпахского сельского поселения в сфере жилищно-коммунального

хозяйства Николаевскому муниципальному району от 01.04.2009 № 1-10/5 (прилагается).

В муниципальной собственности находится 9 многоквартирных домов, все жилые помещения в них (55 квартир) находятся в муниципальной собственности.

Администрация, извещенная надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 8-01/193, в заседание Комиссии своего представителя не направила, что в соответствии с ч.2 ст. 45 Закона о защите конкуренции не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, 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 Правительством Российской Федерации (постановление от 06.02.2006 N 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

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.

В силу 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.

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.

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.

Таким образом, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении в открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, которое может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы Администрации, что непроведение открытого конкурса по управлению многоквартирными домами связано с тем, что в бюджет поселения на 2008 год не заложены финансовые средства на проведение данного конкурса, изготовление технической документации на жилые дома завершено лишь в августе 2008 года, Комиссия признает необоснованными, так как в жилищном законодательстве не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по основаниям, приведенным Администрацией.

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 Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации 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. Выдать администрации Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №36

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь частью 1 статьи 21, 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 18.08.2009 № 40 по делу № 8-01/193 о нарушении администрацией Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края (682434, Николаевский район, п. Озерпах, ул. Мира, 3, кв. 9) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации Озерпахского сельского поселения Николаевского муниципального района прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", с целью чего в срок до 31.12.2009 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. В срок до 12.01.2010 сообщить в Хабаровское УФАС России о выполнении п.1 настоящего предписания, с приложением подтверждающих документов.

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