

РЕШЕНИЕ № 88

Резолютивная часть решения оглашена «11» ноября 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «22» ноября 2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (ОАО «ДЭК», надлежащим образом извещенное о дате, времени и месте рассмотрения настоящего дела, явку своего представителя в заседание Комиссии не обеспечила, что в соответствии с ч. 2 ст. 45 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела; от администрации Уська - Орочского сельского поселения Ванинского муниципального района Хабаровского края поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя), рассмотрев дело № 8-01/335 по признакам нарушения администрацией Уська - Орочского сельского поселения Ванинского муниципального района Хабаровского края (682850, с. Уська - Орочская, ул. Киевская, 14) ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Уська - Орочского сельского поселения Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В ходе рассмотрения заявления, представленных документов и сведений установлено следующее. Согласно копии письма Администрации в адрес «Хабаровскэнергосбыта» от 28.07.2010 № 3-4/82, приложенной к заявлению, на территории Уська - Орочского сельского поселения Ванинского муниципального района расположено 49 многоквартирных домов, способ управления для данных домов не определен.

Согласно пояснению Администрации (письма от 03.11.2010 № 3-4/103, от 10.11.2010 № 3-4/171) в 2009 году администрацией Ванинского муниципального района Хабаровского края был объявлен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, признанный несостоявшимся в связи с отсутствием конкурсных заявок, однако документов, подтверждающих полномочия администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края на проведение таких конкурсов в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории Уська - Орочского сельского поселения, Администрацией в материалы дела не представлены.

Администрацией также представлены документы, свидетельствующие о проведении 30.06.2010 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, по результатам которого заключен договор управления с ООО «Константа» как с единственным участником конкурса. 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 регламентирована 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 (далее – Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Согласно п. 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Согласно п. 59 Правил, в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ).

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 управляющей организации для управления

многоквартирным домом независимо от того, в чьей собственности находятся помещения в таком доме.

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 установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами до 30.06.2010, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. Вместе с тем, Комиссией установлено, что 30.06.2010 Администрацией проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, по результатам которого заключен договор управления с ООО «Константа» как с единственным участником конкурса. 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 Уська - Орочского сельского поселения Ванинского муниципального района Хабаровского края, выразившееся в непроведении до 30.06.2010 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 30.06.2010 проведен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, предписание не выдавать.

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