

## РЕШЕНИЕ № 29/ов

Резолютивная часть решения оглашена 17 апреля 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 30 апреля 2015 года  
Саратов

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... – вр.и.о. руководителя управления, Председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,
3. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 29/ов по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» (410012, г. Саратов, ул. им. Горького А.М., 48) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

30.07.2012 администрацией муниципального образования «Город Саратов» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-30 многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», ул. Топольчанская, VI микрорайон второго жилого района (строительный адрес), застройщиком которого является Казенное предприятие Саратовской области «Государственное жилищное строительство» (410600, г. Саратов, ул. Вольская, 70).

09.08.2012 распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Саратов» указанному многоквартирному дому был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б».

В ходе рассмотрения дела № 29/ов Комитет по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/50 от 21.08.2014) о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б» не проводился, так как собственниками на общем собрании собственников помещений был выбран и реализован способ управления этим домом. К пояснениям Комитета по ЖКХ были проложены копии следующих документов: письма ООО «УК «Благоустройство С» о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Топольчанская, д. 9, VI микрорайон второго жилого района (строительный адрес) от 08.08.2012, письма ООО «УК «Благоустройство С» о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б» от 23.08.2012, письма ООО «УК «Благоустройство С» о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б» от 01.09.2012, копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б» от 01.09.2012.

По информации Комитета по ЖКХ, 08.08.2012 было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б», выбран способ управления данным домом – управляющей организацией, и утверждено ООО «УК «Благоустройство С» в качестве управляющей организации указанного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Топольчанская, д. 9, VI микрорайон второго жилого района (строительный адрес) от 08.08.2012 (далее – Протокол от 08.08.2012).

В Протоколе от 08.08.2012 указано, что общая площадь помещений указанного дома на момент голосования – 6932, 1 кв.м., присутствовали на собрании собственники помещений общей площадью 6932, 1 кв.м.

Протокол от 08.08.2012 подписан директором ООО «Стройпроммаркет» П.А. Павлычевым и генеральным директором ЗАО «Сарград» С.М. Казакбаевым, которые являлись застройщиками указанного дома по договору о совместной деятельности по строительству указанного дома от 04.10.2006

01.09.2012, согласно протоколу общего собрания собственников помещений указанного дома собственниками было проведено общее собрание, на котором было принято решение о выборе способа управления домом – управляющей компанией и утверждена управляющая компания ООО «УК «Благоустройство С».

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

[Частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального [закона](#) от 04.06.2011 № 123-ФЗ, действующей с 18 июня 2011 года) (далее – ЖК РФ) предусмотрено, что 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](#) этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

В свою очередь, согласно [части 4 статьи 161](#) ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами были утверждены [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила № 75).

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил № 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Таким образом, в рассматриваемом случае порядок проведения открытого конкурса определен в [части 4 статьи 161](#) ЖК РФ и Правилах, а срок его проведения – в [части 13 статьи 161](#) ЖК РФ.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса могут быть выявлены контрагенты, предлагающие наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на рынке управления многоквартирными домами, участниками которого является не только ООО «УК «Благоустройство С», но и иные хозяйствующие субъекты.

Согласно п. 1.1 Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов", утвержденного решением Саратовской городской Думы от 25.10.2007 № 21-202 (далее – Положение) отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации муниципального образования "Город Саратов", наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Саратова является комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов".

Пунктом 3.2.2 Положения (в редакции от 30.09.2010) установлено, что комитет по ЖКХ в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной

деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Таким образом, в рассматриваемом случае полномочиями по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом наделяется Комитет по ЖКХ.

Вместе с тем, Комитетом по ЖКХ в течении рабочих десяти дней с момента выдачи разрешения № RU 64304000-30 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 «Б», то есть в период с 31.07.2012 по 13.08.2012, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

Из информации, имеющейся в материалах дела, следует, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 "Б" был возведен заказчиком-застройщиком КП СО «Государственное жилищное строительство», ООО «Стройпроммаркет», ЗАО «Сарград» по договору о совместной деятельности по строительству указанного жилого дома от 04.10.2006.

Согласно ч. 1 ст. 1041 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

В соответствии с соглашением от 05.09.2012 о распределении долей по договору с совместной деятельности от 04.10.2006 КП СО «Государственное жилищное строительство», ООО «Стройпроммаркет», ЗАО «Сарград» пришли к соглашению о распределении результатов совместной деятельности следующим образом: 19 квартир и 3 нежилых помещения перешли в долю ЗАО «Сарград», 116 квартир перешли в долю ООО «Стройпроммаркет».

Согласно документам, представленным ООО «УК «Благоустройство С» (исх. № б/н от 28.11.2014) свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещения указанного жилого дома начали выдаваться гражданам начиная с 28.09.2012.

Следовательно, на момент проведения общего собрания 08.08.2012, собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 "Б" в понимании Правил и ст. 161 ЖК РФ не существовало, в связи с чем принятое 08.08.2012 решение не подтверждает реализацию собственниками помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ своего права на выбор способа управления с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Необходимо также отметить, что документы, представленные Комитетом по ЖКХ в ходе рассмотрения дела № 29/ов, а именно: письмо ООО «УК «Благоустройство С» о направлении копии протокола общего собрания собственников жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Топольчанская, д. 9, VI микрорайон второго жилого района (строительный адрес) от 08.08.2012, а также копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу г. Саратов, ул. Топольчанская, д. 9, VI микрорайон второго жилого района (строительный адрес) от 08.08.2012 не содержат отметок о принятии указанных документов и их регистрации в Комитете по ЖКХ.

При этом, согласно разделу I Регламента работы сотрудников комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" со служебной корреспонденцией и обращениями граждан, утвержденного приказом Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" № 147 от 31.12.2010, регистрации и учету в журналах регистрации подлежат все служебные документы и обращения граждан, поступившие в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов".

Таким образом, по мнению Саратовское УФАС России, данные документы не могут быть приняты в качестве доказательства, послужившего основанием Комитету по ЖКХ для непроведения конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

На основании изложенного Комиссией Саратовского УФАС России был сделан вывод о том, что бездействие комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. им. Батавина П.Ф., д. 13 "Б", в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для

предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО «УК «Благоустройство С» в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами г. Саратова.

Как следует из информации, представленной ООО «УК «Благоустройство С» (исх. № 6/н от 28.11.2014), в настоящее время собственниками помещений рассматриваемого многоквартирного жилого дома заключены договоры управления с управляющей организацией ООО «УК «Благоустройство С», в связи с чем Комиссия приняла решение предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" нарушившим ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
2. Предписание комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" не выдавать в связи с отсутствием основания для его выдачи.

Председатель Комиссии

...

...

Члены Комиссии

...