

РЕШЕНИЕ № 57

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «05» августа 2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/256 по признакам нарушения администрацией Ситинского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682900, с. Сита, ул. Советская, 16) ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей ОАО «ДЭК» - «Хабаровскэнергосбыт», администрация Ситинского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, надлежащим образом извещенная о дате, времени и месте рассмотрения настоящего дела, явку своего представителя в заседание Комиссии не обеспечила, что в соответствии с ч. 2 ст. 45 Закона о защите конкуренции не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Ситинского сельского поселения муниципального района имени Лазо 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 информации, представленной ООО «Теплосеть» (письмо от 19.05.2010 № 21), Администрацией (письмо от 15.07.2010 № 270) на территории Ситинского сельского поселения расположено 5 многоквартирных домов:

- ул. Советская, 28 , по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протокол собрания от 01.09.2009);
- ул. Советская, 32 по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протокол собрания от 01.09.2009);
- ул. Советская, 34 по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протокол собрания от 01.09.2009);
- ул. Руставели, 4 по результатам общих собраний собственников помещений, проведенных в форме очного голосования, выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протокол собрания от 01.07.2009);
- ул. Руставели, 5 по результатам общих собраний собственников помещений,

проведенных в форме очного голосования, выбран способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление (протокол собрания от 01.07.2009).

Представитель ОАО «ДЭК» позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя, 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 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».

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. Администрацией не представлены документы и сведения, подтверждающие, что в многоквартирных домах по ул. Советская №№ 28, 32, 34 в период: с 01.01.2007 до 01.09.2009 собственниками жилых помещений в указанных домах был выбран и

реализован способ управления многоквартирным домом, либо проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Администрацией не представлены документы и сведения, подтверждающие, что в многоквартирных домах по ул. Руставели №№ 4, 5 в период с 01.01.2007 по 01.07.2009 собственниками жилых помещений в указанных домах был выбран и реализован способ управления многоквартирным домом, либо проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Мотивированного пояснения, запрошенного Комиссией определением от 06.07.2010:

- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 до 01.09.2009 открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Сита, ул. Советская №№ 28, 32, 34 (ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- по факту непроведения в период: с 01.01.2007 по 01.07.2009 открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: с. Сита, ул. Руставели №№ 4,5 (ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации),

Администрацией в материалы дела не представлено.

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, 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 собственниками помещений многоквартирных домов, расположенных на территории поселения, 01.07.2009 и 01.09.2009 выбран предусмотренный п.2 ч. 2 ст.161 ЖК РФ способ управления такими домами – непосредственное управление, что исключает возможность применения положений ч. 4 ст. 161 ЖК РФ - проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в связи с чем выдача предписания не приведёт к устранению нарушения антимонопольного законодательства. 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 Ситинского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выразившееся в непроведении 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 способ управления многоквартирными домами, расположенными на территории Ситинского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края, выбран, предписание не выдавать.