

## РЕШЕНИЕ

по делу №9 о нарушения антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 13.03.2015 года

Полный текст решения изготовлен 27.03.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. - государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителя администрации города Минеральные Воды Минераловодского района Ставропольского края <.....> по доверенности б/н от 17 января 2014 года. МКУ «Городское хозяйство» было заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие учреждения. Рассмотрев дело №9 возбужденное по признакам нарушения администрацией города Минеральные Воды Минераловодского района Ставропольского края (357203, Ставропольский край, Минеральные Воды, проспект Карла Маркса, 54), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ставропольского УФАС России из ФАС России поступили рекомендации по применению статьи 15 Федерального Закона «О защите конкуренции» в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

Основываясь на предоставленных данных, Ставропольским УФАС России был осуществлен контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Ставропольского края в части проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В ходе контроля было установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) 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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Поскольку администрацией г. Минеральные Воды Ставропольского края, открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД введенным в эксплуатацию не проводился, в действиях администрации города Минеральные Воды Ставропольского края, усматриваются признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, в отношении администрации города Минеральные Воды Минераловодского района Ставропольского края было возбуждено дело №9, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 04 февраля 2015 года рассмотрение дела №9 было назначено на 27 февраля 2015 г. В связи с необходимостью изучения предоставления дополнительных документов определением от 27 февраля 2015 рассмотрение дела было отложено на 13 марта 2015г.

На рассмотрении дела представители администрации города Минеральные Воды Ставропольского края пояснили следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, если собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом

не было принято, а также по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято, органом местного самоуправления проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N75.

В соответствии с письмом МКУ «Городское хозяйство» исх. №077 от 25.02.2015г. собственники помещений 100% многоквартирных домов, расположенных на территории города Минеральные Воды, выбрали и реализуют выбранный способ управления многоквартирным домом.

В 2013 году и в текущем году на территории города Минеральные Воды многоквартирные дома не сдавались в эксплуатацию. В ноябре 2014 года был сдан в эксплуатацию малоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, д. 2. Данный многоквартирный дом предназначен для переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Минеральные Воды. В настоящее время производится распределение жилых помещений между собственниками. По итогам распределения и заключения договоров мены с собственниками жилых помещений, и в случае если ими не будет выбран способ управления многоквартирным домом, администрация города Минеральные Воды объявит конкурс по отбору управляющей компании.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Минеральные Воды Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Как следует из пояснений администрации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного жилого дома расположенного г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, д. 2, выдано в ноябре 2014 года

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация города Минеральные Воды не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161.

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.

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, должна 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.

Из пояснений предоставленных Администрацией города Минеральные Воды (вх.: №101-8 от 12.03.2015г.) следует, что «в настоящее время в вышеуказанном доме производится распределение жилых помещений между собственниками. По итогам распределения и заключения договоров мены с собственниками жилых помещений, и в случае если ими не будет выбран способ управления многоквартирным домом, администрация города Минеральные Воды объявит конкурс по отбору управляющей компании». Это значит, что администрацией конкурс по отбору управляющих организации в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился, более того даже не начата работа по организации конкурса.

Таким образом, представленные администрацией города Минеральные Воды пояснения подтверждают бездействие администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, расположенным по г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, д. 2, что противоречит положениям части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с данной правовой нормой администрация города Минеральные Воды в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов обязана была разместить 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 провести открытый конкурс.

Администрация города Минеральные Воды обязана была в установленные ЖК РФ сроки провести конкурс по выбору управляющей организации.

Бездействие администрации города Минеральные Воды в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами т.к. фактически управление дома не осуществлялось в то время, как в соответствии с ЖК РФ определен срок не более 60 дней (до проведения конкурса) и следовательно, законные претенденты по вине администрации города Минеральные Воды были лишены права состязаться за

право управления рассматриваемым домом.

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.

Таким образом, непроведение администрацией города Минеральные Воды обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, д. 2 в установленном законодательством порядке, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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 Минеральные Воды Минераловодского района Ставропольского края (357203, Ставропольский край, Минеральные Воды,

проспект Карла Маркса, 54) 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, дом 2 после ввода в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. В связи, с чем выдать обязательное для исполнения предписание администрации города Минеральные Воды Минераловодского района Ставропольского края в течении трех месяцев прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно в трех месячный срок провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Минеральные Воды, ул. 70 лет Победы, дом 2.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю не позднее 3 дней с момента исполнения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.