

Дело № 56-14

Ответчик:

Администрация
муниципального образования
«Котлас»

165300, Архангельская
область, г. Котлас, пл. Советов,
д. 3

Заявитель:

УК ООО «Уют»

165340, Архангельская
область, город
Котлас, пос. Вычегодский,
ул. Ульянова, 6-106

РЕШЕНИЕ

г.

Архангельск

Резолютивная часть решения объявлена 24 февраля 2015 года

Решение изготовлено в полном объеме 10 марта 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель - Бугаев Д.В.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии - Нестеренко Е.В.	Начальник отдела контроля органов власти
..	Главный специалист-эксперт отдела

Член комиссии - Шахов А.Ю.

главный специалист-эксперт отдела
контроля органов власти

Член комиссии - Десяткова Е.В.

Специалист-эксперт отдела контроля
органов власти

рассмотрев дело № 56-14 по признакам нарушения администрацией муниципального образования «Котлас» требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие представителей администрации муниципального образования «Котлас» и ООО «УК «Уют», надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

24 декабря 2014 года по результатам рассмотрения заявления УК ООО «Уют» об имеющихся признаках нарушения антимонопольного законодательства в отношении администрации муниципального образования «Котлас» было возбуждено дело № 56-14 по признакам нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в непроведении конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах.

За период с 2013 г. по май 2014 г. на территории муниципального образования «Котлас» были введены в эксплуатацию многоквартирные дома, расположенные по следующим адресам: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30, г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30 а, г. Котлас, ул. Ленина, 20 а, г. Котлас, ул. Ленина, 24, г. Котлас, ул. Мира, д. 16, г. Котлас, ул. Мира, д. 40, г. Котлас, ул. Мира, д. 46, г. Котлас, ул. Орджоникидзе, д. 22, г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а, г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 4, г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 5, г. Котлас, проезд Кронштадтский, д. 3-а, г. Котлас, ул. Володарского, д. 131.

Согласно ч. 13 ст. 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](#) данной 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.

Частью 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) данной статьи, 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из п.п. 3 п. 5 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации следует, что в случае, указанном в [части 14 статьи 161](#) данного Кодекса, договор управления многоквартирным домом заключается на срок не более чем три месяца (в ред. от 05.04.13).

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно статье 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товаром признается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. Под конкуренцией понимается 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.

В силу части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 (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).

Из положений части 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении данной нормы права является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения,

ограничения либо устранения конкуренции.

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.

В многоквартирных домах, расположенных по следующим адресам: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30, г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30 а, г. Котлас, ул. Ленина, 20 а, г. Котлас, ул. Ленина, 24, г. Котлас, ул. Мира, д.16, г. Котлас, ул. Мира, д.40, г. Котлас, ул. Мира, д. 46, управляющие организации были выбраны собственниками данных многоквартирных домов в течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию данных многоквартирных домов.

Так, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30, был введен в эксплуатацию 20 сентября 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-50).

23 сентября 2013 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Домострой-сервис» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30 а, был введен в эксплуатацию 29 марта 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-16).

12 апреля 2013 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Домострой-сервис» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Ленина, 20 а, был введен в эксплуатацию 28 августа 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-45).

10 сентября 2013 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Твой Дом» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Ленина, 24, был введен в эксплуатацию 10 сентября 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-47).

25 сентября 2013 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Твой Дом» (протокол собрания собственников

помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Мира, д.16, был введен в эксплуатацию 31 декабря 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-79).

15 января 2014 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Домострой-сервис» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Мира, д.40, был введен в эксплуатацию 27 декабря 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-77).

13 января 2014 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Твой Дом» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Мира, д.46, был введен в эксплуатацию 14 ноября 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-63).

01 ноября 2013 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО УК «Домо Управ» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Таким образом, нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» со стороны администрации муниципального образования «Котлас» в указанных выше случаях отсутствует.

Вместе с тем, по вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домам, расположенным по следующим адресам: г. Котлас, ул. Орджоникидзе, д. 22; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 4; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 5; г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3-а; г. Котлас, ул. Володарского, д. 131, администрацией муниципального образования «Котлас» не исполнена обязанность по выбору управляющей организации в установленные Жилищным Кодексом Российской Федерации сроки.

Обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации возникла у администрации муниципального образования «Котлас» по истечении двадцати дней со дня выдачи в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов, согласно статье 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Однако, органом местного самоуправления не было предпринято действий для организации и проведения конкурса по отбору управляющей организации во

вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах.

Так, многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Котлас, ул. Орджоникидзе, д. 22, был введен в эксплуатацию 26 сентября 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-53).

С 05 сентября 2013 года между застройщиком ООО «ТехСтрой» и управляющей организацией ООО «Наш Дом» был заключен договор управления многоквартирным домом.

21 декабря 2014 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО УК «Наш Дом» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Таким образом, с 26 сентября 2013 года по 21 декабря 2014 года управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Котлас, ул. Орджоникидзе, д. 22, осуществлялось управляющей компанией ООО «Наш Дом», выбранной застройщиком данного многоквартирного дома.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а, был введен в эксплуатацию 26 сентября 2013 года (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 29303000-52).

Из протокола общего собрания жилищно-строительного кооператива «Наш Дом» от 30 сентября 2013 года следует, что законченный строительством жилой дом, расположенный по адресу г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а, передается в управление жилищно-строительному кооперативу «Наш Дом» сроком до 01 июня 2014 года.

06 апреля 2014 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом ООО «Доверие» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Таким образом, с 26 сентября 2013 года по 06 апреля 2014 года управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а, осуществлялось застройщиком ЖСК «Наш Дом».

Многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 4, был введен в эксплуатацию 01 октября 2013 года (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 29303000-54).

04 октября 2013 года между Муниципальным предприятием «Производственное управление жилищно-коммунального хозяйства пос. Вычегодский» и застройщиком ООО «Вектор» заключен договор об оказании услуг по содержанию и обслуживанию данного многоквартирного дома.

Пунктом 1.2 данного договора установлен срок оказания услуги: с 04 октября 2013

года по 28 февраля 2014 года.

30 января 2014 года собственниками помещений многоквартирного жилого дома по указанному выше адресу было принято решение об управлении многоквартирным домом МП «ПУЖКХ п. Вычегодский» (протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Таким образом, с 04 октября 2013 года по 30 января 2014 года управление многоквартирным домом осуществлялось управляющей организацией, выбранной застройщиком.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Котлас, ул. Володарского, д. 131, был введен в эксплуатацию 10 апреля 2013 года (№ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-19).

15 ноября 2013 года администрация муниципального образования «Котлас» разместила извещение о проведении конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом на официальном сайте www.torgi.gov.ru, то есть спустя более чем полгода с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию данных многоквартирных домов

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации (извещение о проведении торгов 151113/256680703) для управления данным многоквартирным домом ООО «Комета» признано единственным участником данного конкурса.

01 февраля 2014 года между ООО «Комета» и муниципальным образованием «Котлас» (являющемся собственником муниципальных жилых помещений многоквартирного жилого дома) был заключен договор управления многоквартирным домом № 23/11-К.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Котлас, ул. Володарского, д. 131 был реализован только 01 февраля 2014 года.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3а, был введен в эксплуатацию 06 мая 2014 года (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU 29303000-34).

Из Постановления администрации муниципального образования «Котлас» от 25 июня 2014 года № 1367 следует, что во исполнение ст. 163 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в связи с введением в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3-а, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Котлас», МБУ МО «Котлас» ИРЦ (как представителю собственников) заключить договор управления с ООО «Энергодом».

Таким образом, администрация муниципального образования «Котлас» выбрала ООО «Энергодом» в качестве управляющей организации во вновь введенном в

эксплуатацию многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3-а, без проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирном доме.

[Статьей 163](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации предусмотрены случаи управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. При этом порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления ([ч. 1](#)).

Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) настоящего Кодекса ([ч. 2](#)).

Из письма ФАС РФ от 29.10.2008 № АЦ/28105 «О разъяснении порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации» следует, что в соответствии с [частью 1 статьи 163](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, устанавливается Правительством Российской Федерации. При этом, согласно [части 2](#) указанной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, 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.

Следовательно, в данном случае с целью выбора управляющей организации представителем собственника должен быть проведен открытый конкурс.

Вместе с тем, в настоящее время порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, Правительством Российской Федерации не установлен и соответствующего нормативного правового акта, регулирующего указанный порядок, не имеется.

В соответствии с [частью 1 статьи 7](#) Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство,

регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Правоотношения по выбору управляющей организации путем проведения открытого конкурса урегулированы [статьей 161](#) Жилищного кодекса и [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Следовательно, при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, ФАС России рекомендует руководствоваться положениями указанных нормативных правовых актов жилищного законодательства.

Следует отметить, что из письма администрации муниципального образования «Котлас» от 15 июля 2014 года № 01-14/3734 следует, что порядок управления многоквартирными домами, помещения которых находятся в муниципальной собственности муниципального образования «Котлас», не установлен, управление такими домами выполняется в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Таким образом, выбор управляющей организации, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Котлас, проезд Кронштадтский, д. 3-а, должен быть осуществлен путем проведения открытого конкурса.

Согласно информации, поступившей в Архангельское УФАС России из администрации муниципального образования «Котлас», на территории муниципального образования «Котлас» действует 24 хозяйствующих субъекта, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами в г. Котласе, однако администрация муниципального образования «Котлас» заключила договор управления многоквартирным домом именно с ООО «Энергодом».

Решая вопрос о выдаче предписания, Комиссия Архангельского УФАС России принимает во внимание, что на момент вынесения решения Комиссией Управления в домах, расположенных в городе Котлас по следующим адресам: ул. Орджоникидзе, д. 22; пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а; пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 4; пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 5, управляющие компании были определены на основании решения собственников жилых помещений.

В многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Котлас, ул. Володарского, д. 131, управляющая организация была отобрана по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления (извещение о проведении торгов 151113/2566807/03).

Таким образом, основания для выдачи предписания в указанных выше случаях отсутствуют.

В доме, расположенном в Котласе, проезд Кронштадтский, д. 3-а, управляющая организация выбрана на основании Постановления администрации муниципального образования «Котлас» от 25 июня 2014 года № 1367, в нарушение требований ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Непроведение конкурсов по отбору управляющей организации во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах в случаях, установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации, является нарушением статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и влияет на конкуренцию на рынке управления многоквартирными домами в г. Котласе.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–4 статьи 41, статьей 49 и 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области

РЕШИЛА:

1. Признать со стороны администрации муниципального образования «Котлас» нарушение требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в непроведении конкурса по отбору управляющей организации во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных домах, расположенных по следующим адресам: г. Котлас, ул. Орджоникидзе, д. 22; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Фурманова, д. 12 а; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 4; г. Котлас, пос. Вычегодский, ул. Крупской, д. 5; г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3-а; г. Котлас, ул. Володарского, д. 131.

2. Выдать администрации муниципального образования «Котлас» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: при наличии оснований, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации осуществить конкурсный отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом, вновь введенным в эксплуатацию, расположенным по адресу: г. Котлас, проезд Кронштадский, д. 3-а.

Установить срок исполнения предписания – до 01 сентября 2015 года.

3. Представить в Архангельское УФАС России по адресу: г. Архангельск, ул. К.Либкнехта, д.2, в срок до 01.09.2015 информацию об исполнении пункта 2 настоящего решения или доказательств отсутствия оснований для проведения конкурса.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Архангельского УФАС России для решения вопроса о возбуждении в отношении должностного лица мэрии г. Архангельска дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации.

