

РЕШЕНИЕ

Дело № 11/05-АМЗ-2014

05 мая 2015 года

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 28 марта 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 05 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике - Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

«...»

в отсутствие участников в деле, надлежаще извещенных о месте и времени рассмотрения дела (определение о возобновлении рассмотрения дела № 11/05-АМЗ-2014 от 10.04.2015):

от заявителя - общества с ограниченной ответственностью «Инновационные технологии»;

от ответчика- администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики;

представителя, не заявляющего дополнительных требований- общества с ограниченной ответственностью «Жилье»,

рассмотрев материалы дела № 11/05-АМЗ-2014, возбужденного в отношении администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики» (429220, Чувашская Республика, пгт. Вурнары, ул.Советская, 36), по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом №4а (6) по пер.Северный в пгт. Вурнары,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 20.02.2014 поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Инновационные технологии» (далее - ООО

«Интех») на бездействие администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики) выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом №4а (б) по пер.Северный пгт.Вурнары (далее-МКД).

В ходе рассмотрения вышеуказанного заявления по существу установлено следующее.

24.09.2013 администрацией Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики (далее-администрация Вурнарского городского поселения, администрация) выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства - 50-квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пгт.Вурнары, пер.Северный, д. 4а (б) (далее-МКД).

При этом согласно части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее- 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.

Установлено, что каких-либо документов, свидетельствующих об объявлении администрацией в двадцатидневный срок, после ввода в эксплуатацию МКД, конкурса по отбору управляющей организации для этого дома, о заключении договора управления домом с победителем конкурса, администрацией Вурнарского городского поселения представлено не было.

Таким образом, администрация Вурнарского городского поселения не выполнила требование, установленное частью 13 статьи 161 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации.

При этом, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

[Частью 4 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, которым утверждены [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила проведения конкурса).

Согласно [пункту 2](#) Правил проведения конкурса под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Таким образом, частью 13 статьи 161 ЖК РФ формулируются условия, при наличии которых орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для целей управления многоквартирным домом. При этом необходимость управления МКД возникает сразу же, как только такой объект введен в эксплуатацию, поскольку согласно [пункту 1 статьи 161](#) ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

[Частью 14 статьи 161](#) ЖК определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей 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, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из данной нормы следует, что до определения победителя конкурса, ответственным за управление домом является застройщик: он вправе заключить договор управления с любой специализированной организацией либо управлять домом самостоятельно.

В рассматриваемом случае разрешение на ввод в эксплуатацию 50-квартирного жилого дома № RU 21504101-12, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пгт. Вурнары, пер. Северный, д. 4а (6) администрацией Вурнарского городского поселения выдано 24.09.2013. Протокол общего собрания собственников помещений МКД дома № 4 по переулку Северный в пгт. Вурнары состоялся через два дня, а именно 26.09.2013.

Застройщиком ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» не осуществлено действий, направленных на управление многоквартирным домом, поскольку до истечения предусмотренного законодательством срок (5 дней) было проведено общее собрание собственников помещений по выбору управляющей компании по МКД.

В соответствии с протоколом от 26.09.2013 общего собрания собственников помещений в доме в собрании приняло участие 54,98% собственников, из которых 92,95 % в качестве управляющей организации избрали ООО «Жилье».

При этом осуществить выбор управляющей организации сразу же после ввода в эксплуатацию дома собственниками не представляется возможным в силу того, что к этому моменту будущие собственники являются еще участниками долевого

строительства, так как частью 2 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Из имеющихся в материалах заявления документов следует, что передача квартир застройщиком ЗАО «Межхозяйственная строительная организация «Вурнарская» участникам собрания осуществлена на основании актов приема-передачи квартир 28.09.2013, 29.10.2013, 25.11.2013, 09.12.2013, 20.12.2013, то есть позже срока проведения собрания (26.09.2013). Представленные копии свидетельств о государственной регистрации права собственности в количестве 8 шт. датированы 15.11.2013, 21.11.2013, 30.11.2013, 05.12.2013, 06.12.2013, 11.12.2013 и 14.12.2013 года. Из этого следует, что на момент проведения общего собрания от 26.09.2013 надлежащим образом зарегистрировавших свое право собственности среди участников собрания не было.

В соответствии со статьей 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Кроме того, часть 13 статьи 161 ЖК РФ, предусматривающая обязанность по объявлению открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, носит императивный характер.

При этом указанная норма не ставит проведение открытого конкурса в зависимость от наличия протокола общего собрания собственников, поскольку на момент ввода МКД в эксплуатацию собственников помещений не может быть в связи с тем, что регистрация права собственности производится на основании документов, подтверждающих ввод дома в эксплуатацию и акта приема-передачи квартиры застройщиком.

С учетом данных обстоятельств, администрация Вурнарского городского поселения не исполнила обязанность, предусмотренную частью 13 статьи 161 ЖК РФ, по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Согласно пункту 2 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции и т.д.

Не проведение в случаях, предусмотренных 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 соответствующих товарных рынках.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Согласно пункту 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции признаками ограничения конкуренции являются, в том числе, любые обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке.

Не проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД привело к созданию для ООО «Жилье» преимущественных условий ведения хозяйственной деятельности и ограничило доступ потенциальным хозяйствующим субъектам к оказанию услуг по управлению МКД, в частности, ООО «Интех» желающего участвовать в конкурентной борьбе на равных с другими управляющими организациями.

Необоснованное предоставление преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту является отступлением от общепринятых правил, действующих законов и иных правовых актов в пользу тех или иных субъектов, приводящим к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других хозяйствующих субъектов.

Таким образом, неисполнение администрацией Вурнарского городского поселения публично-правовой обязанности по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным домом исключило правомерное соперничество на рынке управления многоквартирными домами в пгт.Вурнары.

В ходе рассмотрения дела установлено, что в Арбитражном суде Чувашской Республики - Чувашии находится на рассмотрении аналогичное дело №А79-4150/2013, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела.

На основании части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия приостановила рассмотрение дела №11/05-АМЗ-2014, возбужденное в отношении администрации Вурнарского городского поселения до вступления решения Арбитражного суда Чувашской Республики по делу №А79-4150/2013 в законную силу.

Из данного решения суда (от 19.03.2014, вступившего в законную силу) следует,

что решение собственника помещений было принято в течение 10 дней (в соответствии с действующим законодательством на тот момент) со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, установленных частью 13 статьи 161 ЖК РФ. Решение о выборе способа управления принято, протокол собрания собственников помещений не опротестован и является действующим, способ управления МКД выбран. Следовательно, у органа местного самоуправления при наличии действующего решения собственников помещений не имелось оснований производить какие-либо действия по объявлению и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД. То обстоятельство, что на момент принятия решения участники долевого строительства не были собственниками жилых помещений, не свидетельствует о нарушении органом местного самоуправления требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. В компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколе общего собрания собственников МКД.

Поскольку в предусмотренной частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок участники долевого строительства выбрали управляющую компанию самостоятельно, указанное решение не оспорили, следовательно, у органа местного самоуправления отсутствовали основания для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Решение Арбитражного суда Чувашской Республики-Чувашии от 19.03.2014 решением Арбитражного апелляционного суда от 30.07.2014 и постановлением арбитражного суда кассационной инстанции Волго-Вятского округа от 16.12.2014 по делу №А79-4150/2013 оставлено без изменения.

С учётом приведенных обстоятельств, Комиссия не установила в действиях администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики достаточных оснований для признания нарушений антимонопольного законодательства, которые привели или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства №11/05-АМЗ-2014, возбужденного в отношении администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики по части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом № 4а (б) по пер.Северный, пгт. Вурнары, обязанность проведения которого установлена частью 13 статьи 161 Жилищного

кодекса Российской Федерации, в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.