

РЕШЕНИЕ № 54

Резолютивная часть решения оглашена «23» июля 2010 г. В полном объеме решение изготовлено «04» августа 2010 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/251 по признакам нарушения администрацией Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682927, с. Кондратьевка, ул. Центральная, 43) ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края и ОАО «ДЭК»,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» в лице его филиала – «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Кондратьевского 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 представленной Администрацией информации (письмо от 06.05.2010 № 220) в п. Новостройка (территория Кондратьевского сельского поселения) расположено 8 многоквартирных домов, в каждом из которых есть жилые помещения, которые входят в состав частного жилого фонда (по ул. Советская дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, по ул. Чехова дома №№ 1, 2).

Администрацией также представлено распоряжение главы поселения от 25.12.2008 № 104-А о передаче многоквартирных домов, расположенных в п. Новостройка (Кондратьевское сельское поселение), в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник», с приложением протокола собрания граждан с. Новостройка от 12.02.2008 № 1 по вопросу выбора управляющей организации для управления многоквартирными домами. Документов и сведений, подтверждающих, что по результатам общих собраний собственников помещений в отношении указанных домов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) выбран способ управления многоквартирным домом, либо проведен открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом, Администрацией не представлено.

В заседании Комиссии представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письме от 06.05.2010 № 220 в полном объеме, дополнительно представив в материалы дела акт приема – передачи, согласно которому на основании распоряжения главы поселения от 25.12.2008 № 104 Администрацией в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник» передано 44 жилых домов, из них: 36 домов являются 2-х квартирными, 6- 12-ти квартирными, 2- 16-ти квартирными.

Согласно пояснениям представителя Администрации ООО «Новостроевский теплотехник» оказывает услуги по управлению многоквартирными домами на территории поселения с даты приема жилищного фонда по указанному акту приема – передачи по настоящее время. Представитель ОАО «ДЭК» позицию, изложенную в заявлении, поддержал в полном объеме. Комиссия, изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам.

Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

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. 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 открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, 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.
- действия Администрации, выразившиеся в издании распоряжения от 25.12.2008 № 104 о передаче в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник» многоквартирных домов, расположенных в п. Новостройка, являются нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанных действий является недопущение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы Администрации, что многоквартирные дома переданы в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник», Комиссией не принимаются, т.к.

согласно ст. 294 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения может возникнуть только у государственного или муниципального унитарного предприятия, к которым ООО «Новостроевский теплотехник» не относится. Вместе с тем, распоряжение от 25.12.2008 № 104 также противоречит жилищному законодательству, т.к. право управления многоквартирным домом у хозяйствующего субъекта может возникнуть только по результатам публичных процедур, установленных ч.ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ, оформленных в соответствии со ст.ст. 44-48 ЖК РФ, либо по результатам конкурса, которые, как установлено Комиссией, не проведены. 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 Кондратьевского 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. Признать распоряжение администрации Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края от 25.12.2008 № 104 о передаче в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник» многоквартирных домов, расположенных в п. Новостройка, противоречащим ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать администрации Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство.

ПРЕДПИСАНИЕ №35

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" на основании своего решения от 04.08.2010 № 54 по делу № 8-01/251 о нарушении администрацией Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682927, с. Кондратьевка, ул. Центральная, 43) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682927, с. Кондратьевка, ул. Центральная, 43) прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории поселения, с целью чего в срок до 01 октября 2010 г. провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления

многоквартирными домами, расположенными на территории поселения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. Администрации Кондратьевского сельского поселения муниципального района имени Лазо Хабаровского края (682927, с. Кондратьевка, ул. Центральная, 43) в срок до 01 сентября 2010 г. отменить распоряжение от 25.12.2008 № 104 о передаче в хозяйственное ведение ООО «Новостроевский теплотехник» многоквартирных домов, расположенных в п. Новостройка.

3. О выполнении п.1, п. 2 настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.