

Резолютивная часть оглашена 09 апреля 2014 года

г. Ижевск

В полном объёме решение изготовлено 17 апреля 2014 года

Комиссия Удмуртского УФАС России в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти «...», члены Комиссии - «...» – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, «...» – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № ТГ08-02/2013-106 по признакам нарушения Администрацией г. Сарапула части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

03.04.2014 года

в присутствии представителей Администрации г. Сарапула – «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3314), «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3313), «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3312),

09.04.2014 года

в присутствии представителей Администрации г. Сарапула – «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3314), «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3313), «...» (дов. от 03.12.2013 года №02-10/3312),

установила:

Удмуртским УФАС России в соответствии с поручением Федеральной антимонопольной службы от 07.08.2013 № ИА/30892/13 об усилении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства об усилении контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, была организована проверка организации органами местного самоуправления г. Ижевска открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД), выявлены случаи не проведения конкурсов, вследствие чего и было возбуждено настоящее дело.

Представители Ответчика на заседании Комиссии письменно и устно пояснили, что конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресам: г.Сарапул, ул.1-я Дачная, 38, ул.Азина, 36 и ул.Гагарина, 74в, не проводился, т.к. единственным собственником указанных МКД являлись застройщики.

В период с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сарапул, ул.1-я Дачная, 38, – 29.09.2011г. до составления протокола собственников помещений МКД – 29.12.2011 года осуществлялось застройщиком ФГУП «ГУССТ №8 при Спецстрое России» в лице

филиала ЖКУ «№813».

В период с 03.12.2012г. по дату составления протокола собственников помещений многоквартирного дома – 09.01.2013г. управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Сарапул, ул.Азина, 36, осуществлялось застройщиком ЗАО «Урал-Сервис».

В период с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу г.Сарапул, ул.Гагарина, 74в, – 16.08.2012г. по дату составления протокола собственников помещений многоквартирного дома – 26.11.2012г. управление данным многоквартирным домом осуществлялось также застройщиком ЗАО «Антенная служба».

Комиссия Удмуртского УФАС России на основании рассмотренных документов и информации установила следующее.

29.09.2011 года было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее - МКД) по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, 38. Организацией – застройщиком по данному дому являлось Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление специального строительства на территории №8 при Федеральном агентстве специального строительства» (далее – ФГУП «УССТ №8 при Спецстрое России»).

03.10.2011 года приказом ФГУП «УССТ №8 при Спецстрое России» №322 МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, 38, был передан на обслуживание филиалу «ЖКУ №813» ФГУП «УССТ №8 при Спецстрое России».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ФГУП «УССТ №8 при Спецстрое России» получило в хозяйственное ведение квартиры в МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, 38, в период с 13.10.2011 года по 30.05.2012 года.

Протоколом от 29.12.2011 года общего собрания собственников помещений в доме по адресу: г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, 38, собственники помещений МКД выбрали в качестве управляющей организации филиал «ЖКУ №813» ФГУП «УССТ №8 при Спецстрое России».

Протоколом от 25.02.2013 года общего собрания собственников помещений в доме по адресу: г. Сарапул, ул. 1-я Дачная, 38, собственники помещений МКД выбрали в качестве управляющей организации ООО «ГУК в ЖКХ г. Сарапула». На основании данного протокола между ООО «ГУК в ЖКХ г. Сарапула» и собственниками МКД заключен договор управления МКД от 25.02.2013 года.

31.10.2012 года было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Азина, 36. Организацией – застройщиком по данному дому являлось ЗАО «Урал-Сервис».

03.12.2012 года решением единственного акционера ЗАО «Урал-Сервис»

управление МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Азина, 36, было возложено на ЗАО «Урал-Сервис».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ЗАО «Урал-Сервис» стало собственником трех квартир в МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Азина, 36: 01.07.2005 года, 29.08.2005 года, 11.10.2005 года, восьми квартир - 30.11.2012 года.

Протоколом от 09.01.2013 года общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Сарапул, ул. Азина, 36, собственники помещений МКД выбрали непосредственный способ управления МКД.

Протоколом, №1 от 07.03.2013 года общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Сарапул, ул. Азина, 36, собственники помещений МКД выбрали непосредственный способ управления МКД.

16.08.2012 года было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Гагарина, 74в. Организацией – застройщиком по данному дому являлось ЗАО «Антенная служба».

24.08.2012 года протоколом ЗАО «Антенная служба» №29 управление МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Гагарина, 74в, было возложено на ЗАО «Антенная служба».

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ЗАО «Антенная служба» стало собственником квартир в МКД по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Гагарина, 74в, 24.09.2012 года.

Протоколом №1 от 26.11.2012 года общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Сарапул, ул. Гагарина, 74в, собственники помещений выбрали непосредственный способ управления МКД.

Протоколом №1 от 22.08.2013 года общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Сарапул, ул. Гагарина, 74в, собственники помещений выбрали непосредственный способ управления МКД.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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).

В связи с тем, что разрешения на ввод в эксплуатацию были выданы в 2011-2012г.г. положения Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо применять в редакции Федерального [закона](#) от 18.07.2011 года.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции от 18.07.2011 года, в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном [законодательством](#) о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Согласно части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции от 18.07.2011 года, 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.

Администрация г. Сарапула в сроки, установленные жилищным законодательством, конкурсы по отбору управляющих организаций для управления МКД в г. Сарапуле по адресам: ул. 1-я Дачная, д.38, ул. Азина, д.36, ул. Гагарина, д.74в, не провела. До момента выбора управляющей организации собственниками помещений в спорных домах, управление данным домом осуществлялось застройщиками.

Доводы Администрации г. Сарапула о том, что застройщики спорных многоквартирных домов являются единственными собственниками помещений МКД и выбрали непосредственный способ управления рассматриваемыми МКД, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, поскольку право собственности либо иное вещное право на помещения в рассматриваемых МКД было приобретено застройщиками по истечении десятидневного срока со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию спорных МКД. Принимая решение об управлении рассматриваемыми МКД застройщиками, они реализовали положения части 14 статьи 16 Жилищного Кодекса, что не освобождает Администрацию г. Сарапула от проведения открытых конкурсов на право управления рассматриваемыми МКД до момента регистрации права собственности на помещения в спорных МКД.

Между тем рынок управления многоквартирными домами, является конкурентным.

В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте Администрации г. Сарапула в сети «Интернет» www.adm-sarapul.ru по состоянию на 11.04.2014 года на территории города Сарапула свою деятельность осуществляют 3 управляющих организации и 97 ТСЖ.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным 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 хозяйствующих субъектов, действующих на соответствующем товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами.

Таким образом, действиями Администрации г. Сарапула, по непроведению открытых конкурсов на право заключения договоров управления многоквартирными домами в г. Сарапуле допущено нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

решила:

1. Признать Администрацию г.Сарапула нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами, расположенными в г. Сарапуле в срок, установленный частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ по следующим адресам: ул. 1-я Дачная, д.38, ул. Азина, д.36, ул. Гагарина, д.74в, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами на территории г.Сарапула.
2. Выдать Администрации г. Сарапула предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
3. Передать материалы дела должностному лицу Удмуртского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства в отношении виновных должностных лиц.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

Решение и предписание могут быть обжалованы в течение трех месяцев со дня их принятия в арбитражный суд Удмуртской Республики.