

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "27" марта 2014 г.
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено "28" марта 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

рассмотрев дело № 02-09/2014-003, возбужденное по признакам нарушения Администрацией городского округа Кохма (ул. Советская, 23, г. Кохма, 153510) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления контроля за соблюдением органами власти муниципальных образований Ивановской области ст. 15 Закона о защите конкуренции в сфере организации управления введенными в эксплуатацию многоквартирными жилыми домами, Ивановским УФАС России (далее - Управление) у Правительства Ивановской области запрошена информация о выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении многоквартирных жилых домов за период с 18.06.2011 по 01.07.2013.

Запрошенная информация предоставлена в Ивановское УФАС России письмом от 08.08.2013 № 6312-6-89.

Администрация городского округа Кохма (далее - Администрация) письмом от 30.08.2013 № 01-18/963 представила информацию о вводе жилых домов в эксплуатацию и сообщила, что орган, на который возложена обязанность по отбору управляющей организации в администрации городского округа Кохма, не определен.

Ознакомившись с письмом Администрации, Ивановское УФАС России установило следующее.

За указанный в запросе период времени на территории городского округа введено в эксплуатацию семь многоквартирных домов.

Из них многоквартирный дом по адресу: г. Кохма, по ул. Октябрьская, 20 введен в эксплуатацию 27.12.2012. Застройщик ОАО «СМУ №1». Управляющая организация УК ООО «ДомУправ» выбрана собственниками лишь 11.03.2013.

Многоквартирный дом по адресу: г. Кохма, ул. Владимирская, 18г введен в эксплуатацию 30.05.2013. Застройщик ООО «Атлант». Управляющая компания ООО «Управляющая компания «Партнер» выбрана собственниками лишь 01.07.2013.

В отношении пяти многоквартирных домов собственники помещений в установленные ст. 161 ЖК РФ реализовали свое право на выбор способа управления.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Октябрьская, 20) было предусмотрено, что 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 этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 05.04.2013 N 38-ФЗ (действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Владимирская, 18г) предусмотрено, что 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.

Частью 1 ст. 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).

Приказом Ивановского УФАС России от 29.01.2014 № 10 возбуждено дело № 02-09/2014-003, по признакам нарушения Администрацией ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кохма, ул. Октябрьская, 20, введенным в эксплуатацию 27.12.2012 и многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кохма, ул. Владимирская, 18г, введенным в эксплуатацию 30.05.2013 в случае, предусмотренном ч. 13 ст. 161 ЖК РФ.

Определением от 30.01.2014 рассмотрение дела назначено на 27.03.2014.

На заседании Комиссии 27.03.2014 представитель ответчика - Администрации – <...

> поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Представитель ООО «Управляющая компания «Партнер» также поддержал позицию, изложенную в пояснениях.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя Ответчика и Заинтересованных лиц, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

В силу ч. 1 ст. 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).

Закрепленный указанной нормой запрет распространяется, на акты и действия органов власти в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения негативного вмешательства органов власти в конкурентную среду посредством использования административных механизмов.

Таким образом, принимаемые органами власти, иными органами или организациями, осуществляющими функции указанных органов, решения и совершаемые действия (бездействие), прежде всего, должны быть направлены на реализацию положений Закона о защите конкуренции в части развития и поддержания конкуренции.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ, (действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Октябрьская, 20) было предусмотрено, что 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 этой же статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Частью 13 ст. 161 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ (действующей на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома по ул. Владимирская, 18г) предусмотрено, что 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.

Указанные изменения в ст. 161 ЖК РФ введены с целью совершенствования системы регулирования отношений по управлению многоквартирными домами, развития конкуренции между управляющими организациями и защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок проведения конкурсного отбора определен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа относится обеспечение проживающих в городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным [законодательством](#).

Аналогичная норма содержится в п. 6 ч. 1 ст. 6 Устава городского округа Кохма (принят решением Кохомского городского Совета от 10.08.2005 № 30, далее – Устав).

Администрация, являясь исполнительно-распорядительным органом, осуществляет полномочия, определенные ст. 33 Устава, в том числе, иные исполнительно-распорядительные функции и полномочия, предусмотренные федеральным законодательством, законодательством Ивановской области, настоящим Уставом (ч.1 ст. 33 устава).

Как указано выше, обязанность по проведению отбора управляющих организаций возложена законодателем на орган местного самоуправления.

Администрация, являясь органом местного самоуправления, в рамках представленных указанному органу действующими нормативно-правовыми актами полномочий, должна осуществлять организацию открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в случаях, установленных ЖК РФ и Правилами проведения конкурсов.

Установлено, что в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Кохма, ул. Октябрьская, 20 и г. Кохма, ул. Владимирская, 18 г. этого сделано не было.

Подготовка к конкурсам не производилась. Выбор управляющей компании был

произведен непосредственно собственниками лишь 11.03.2013 и 01.07.2013.

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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.11.11 по делу № 8799/11).

Бездействие Администрации по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами, в сроки, установленные ч. 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ и Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ), создало угрозу ограничения конкуренции на товарном рынке по управлению многоквартирными домами на территории городского округа Кохма.

В случае проведения открытого конкурса, управляющие организации были бы надлежащим образом извещены о возможности осуществлять деятельность по управлению указанными многоквартирными домами, и могли побороться за право управления ими.

Бездействие Администрации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов – ООО «Управляющая компания «Партнер» в виде осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кохма, ул. Владимирская, 18г., и для ООО «ДомУправ» в виде осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Кохма, ул. Октябрьская, 20 без проведения торгов, что является нарушением запретов, предусмотренных в ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Администрация не обеспечила создание условий для добросовестной конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городском округе Кохма, тем самым нарушила не только требования ч. 13 статьи 161 ЖК РФ, но и ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Основания для прекращения рассмотрения дела № 02-09/2014-003 о нарушении антимонопольного законодательства отсутствуют.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать бездействие Администрации городского округа Кохма (ул. Советская, 23, г. Кохма, 153510), выразившееся в непроведении конкурсного отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Кохма, ул. Октябрьская, 20 (введен в эксплуатацию 27.12.2012) и г. Кохма, ул. Владимирская, 18г (введен в эксплуатацию. 30.05.2013), в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции».

2. Основания для прекращения дела в соответствии со статьей 48 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

3. Предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» не выдавать в связи с выбором собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы дела №02-09/2014-003 для принятия решения в соответствии с КоАП РФ.

Подписи членов Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная