

РЕШЕНИЕ № 43

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/189 по признакам нарушения администрацией Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района (далее – Администрация) ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителей администрации Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ОАО «ДЭК» в лице его филиала - «Хабаровскэнергосбыт» на бездействие администрации Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района (далее – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, что, по мнению заявителя, является нарушением жилищного и антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения заявления, предоставленных документов Хабаровским УФАС России установлено, что способы управления многоквартирными домами, расположенными на территории Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района на общих собраниях собственников помещений не выбирались. Открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в том числе многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью, также не проводились.

По факту непроведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрацией представлено объяснение (письмо от 04.06.2009 № 156/4-33), согласно которому конкурсы не проведены в связи с тем, что фактическая передача жилищного фонда от Николаевского муниципального района Члянскому сельскому поселению началась в конце 2008 года (до сих пор не переданы 20 технических паспортов на передаваемые дома). В связи с отсутствием на территории поселения управляющих организаций жители имеют намерение выбрать способ управления – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (протокол собрания граждан Члянского сельского поселения от 14.05.2009 № 1 прилагается). Готовится конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, все помещения в которых являются муниципальной собственностью. К данному объяснению приложены: решение Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 28.05.2008 № 369 «О передаче имущества Николаевского муниципального района безвозмездно в собственность Члянского сельского поселения» и акт приема – передачи жилищного фонда из собственности района в собственность поселения от 10.06.2008, согласно которым жилищный фонд поселения состоит из многоквартирных и двухквартирных домов.

На основании определения от 19.08.2009 заседание Комиссии отложено до 19.05.2009 в связи с необходимостью получения дополнительной информации о

способе управления жилищным фондом Члянского сельского поселения.

ОАО «ДЭК», извещенное надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 8-01/189, в заседание Комиссии 19.08.2009 своего представителя не направило, что в соответствии с ч.2 ст. 45 Закона о защите конкуренции не явилось препятствием для рассмотрения настоящего дела.

В заседании Комиссии представитель Администрации поддержал доводы, ранее изложенные в письменном объяснении, в полном объеме, дополнительно представив в материалы дела решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, согласно которым собственники 7 помещений 23.09.2009 выбрали способ управления - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Также представитель Администрации добавил, что на сегодняшний день гражданами, проживающими в многоквартирных домах, на которые имеется техническая документация, направлены в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации права частной собственности на 30 жилых помещений.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, пришла к следующим выводам.

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 установлена 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».

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.

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 установлен запрет на бездействие органов местного самоуправления, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев осуществления такого бездействия.

В этой связи, бездействие Администрации, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в период с 10.06.2008 по 24.09.2009, является нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, так как следствием указанного бездействия является недопущение, ограничение, устранение конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

Доводы Администрации, основанные на том, что непроведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами связано с тем, что на территории поселения отсутствуют управляющие организации, Комиссия признает необоснованными, так как жилищным законодательством не установлена возможность непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по основаниям, приведенным Администрацией.

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 Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района, выразившееся в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №39

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 24.09.2009 № 43 по делу № 8-01/189 о нарушении администрацией Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Администрации Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", с целью чего в срок до 01.04.2010 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории поселения.

2. В срок до 10.04.2010 сообщить в Хабаровское УФАС России о выполнении п.1 настоящего предписания, с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.