

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

с участием:

от ответчика – Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», прибыл представитель по доверенности №дов6/17 от 10.01.2014 года <...>;

от лица обладающего сведениями – ОАО «Востокстройтрансгаз», прибыл представитель по доверенности б/н от 25.08.2014 года <...>;

от лица обладающего сведениями – ООО «БРИЗ», прибыла представитель по доверенности б/н от 01.12.2014 года <...>;

от лица обладающего сведениями – ООО «Первое Строительное Управление», прибыли представители по доверенности №22/1 от 11.03.2014 года <...> и по доверенности №68 от 01.12.2014 года <...>.

рассмотрев дело №06-520/2014 по признакам нарушения Муниципальным казенным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами за период с 2013-2014гг. в городе Казани, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

Установила:

В ходе осуществления государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления антимонопольного законодательства Российской Федерации при проведении мониторинга официального портала Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (<http://www.kzn.ru/ispolkom/structure>) были изучены сведения о количестве разрешений на ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства выданных Управлением градостроительных разрешений и опубликованных в разделе выдача разрешений (<http://www.kzn.ru/old/razr.htm>) за период с 2013-2014 гг.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 по отбору управляющей организации для управления данным домом.

При этом необходимость управления многоквартирным жилым домом возникает сразу же после введения объекта в эксплуатацию, поскольку согласно части 1

статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным жилым домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Реализация положения части 13 статьи 161 ЖК РФ способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны организаций-застройщиков в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, которые, пользуясь своим положением, единолично определяют управляющую компанию, обязывая будущих собственников заключать с ней договоры управления на невыгодных им условиях.

Согласно пункту 3.1.32 Решения Казанской городской Думы от 29.12.2010 года №17-3 «О муниципальном казенном учреждении «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» организация открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, где собственники в соответствии с действующим законодательством не определились со способом управления входит в полномочия Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

В ходе изучения сведений о проводимых Комитетом жилищно-коммунального хозяйства открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городе Казани опубликованных на официальном сайте сети «Интернет» в разделе <http://www.kzn.ru/old/page14158.htm>, было установлено отсутствие информации об объявленных конкурсах по отбору управляющих организаций в многоквартирных домах введенных в эксплуатацию согласно выданным разрешениям в период 2013-2014 гг.

В данном случае, бездействие Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», выразившееся в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию за период с 2013-2014 гг. и находящимися на территории муниципального образования «город Казань» в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, может привести к нарушению части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Указанный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, которым утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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).

Исходя из вышеизложенного следует, что не осуществление Муниципальным казенным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» действий по проведению, предусмотренных частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию в 2013-2014гг., свидетельствует о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 25.08.2014 года №02/313-к было возбуждено дело №06-520/2014 по признакам нарушения Муниципальным казенным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами за период с 2013-2014гг. в городе Казани, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» данный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона «О защите конкуренции» закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические

лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно части 2 статьи 1 целями ФЗ «О защите конкуренции» являются в том числе обеспечение свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией в силу пункта 7 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» понимается 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.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Однако данных процедур ответчиком проведено не было.

Муниципальным казенным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» был предоставлен список (перечень) многоквартирных жилых домов, сданных в эксплуатацию за период с 1.01.2013 года по 14.07.2014 года, включающий в себя 121 объект.

При этом в материалах дела имеются письма от Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» в адрес застройщиков, в которых запрашивается необходимая информация для проведения открытого конкурса для отбора управляющей компании, однако данные запросы были направлены гораздо позже сроков установленных частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В частности в письме Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» от 25.11.2013г. №исх1594/17 указано представить документацию по многоквартирному дому №119 по ул. Краснококшайская, который согласно представленным документам получил разрешение на ввод на эксплуатацию от 20.06.2013г. №RU16301000-28жил.

- в письме Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» от 24.06.2014г. №исх795/17 указано представить документацию по многоквартирным домам №3А, №3Б, №3В по ул. Горького, которые согласно представленным документам получили разрешение на ввод на эксплуатацию от 17.03.2014г. №RU16301000-37жил-а.

- в письме Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» от 23.06.2014г. №исх784/17 указано представить документацию по многоквартирному дому №20 по ул. Баруди, которые согласно представленным документам получили разрешение на ввод на эксплуатацию от 17.03.2014г. №RU16301000-37жил-а.

Таким образом, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани не однократно нарушал сроки установленных процедур согласно с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В письменном пояснении от 27.11.2014г. №715/1 лицо обладающее сведениями ООО «Первое Строительное Управление» сообщило следующее:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» имело достаточно оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом утвержденного Постановлением Российской Федерации от 6.02.2006г. №75.

Вся необходимая информация, запрашиваемая Муниципальным казенным учреждением «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» в письме от 24.06.2014г. №795/17 была предоставлена своевременно письмом от 8.07.2014г. №395.

При этом Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» дальнейшие действия в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации не предприняло.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Указанный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, которым утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила №75).

В силу пункта 2 Правил №75 под организатором конкурса понимается орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс.

Следовательно, обязанность проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом законодателем возложена на орган местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 4 Правил №75 конкурс проводится на основе следующих принципов:

- 1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- 2) добросовестная конкуренция;
- 3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- 4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Согласно пункту 2 Правил №75 в целях данных правил конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Таким образом, частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса 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 многоквартирным жилым домом возникает сразу же после введения объекта в эксплуатацию, поскольку согласно части 1

статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным жилым домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Реализация положения части 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ способствует развитию конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия управления домом, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах, а также позволяет снизить количество злоупотреблений со стороны организаций-застройщиков в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, которые, пользуясь своим положением, единолично определяют управляющую компанию, обязывая будущих собственников заключать с ней договоры управления на невыгодных им условиях.

Таким образом, органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в следующих случаях:

- если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50 %;
- для управления вновь возведенными многоквартирными домами после ввода дома в эксплуатацию.

Согласно пункту 3.1.32 Решения Казанской городской Думы от 29.12.2010 года №17-3 «О муниципальном казенном учреждении «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» организация открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, где собственники в соответствии с действующим законодательством не определились со способом управления входит в полномочия Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

Довод Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о наличии сложности, касающийся общего порядка проведения конкурсов по многоквартирным домам, введенным в эксплуатацию с 1.01.2013 года, не освобождает Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» от обязанности проведения торгов в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Срок в 20 рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в течение которого орган местного самоуправления

размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, определяет лишь начало процедуры проведения конкурса.

Исходя из вышеизложенного, бездействие Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», выразившееся в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами за период с 2013-2014гг. в городе Казани, в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, привело к нарушению части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Между тем данный рынок - рынок управления многоквартирными домами, является конкурентным. Конкуренция призвана обеспечивать стабильное развитие экономических отношений в Российской Федерации, высокое качество реализуемых товаров, оказываемых услуг, повышению эффективности деятельности участников товарного рынка.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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).

Таким образом, в действиях Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» установлено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами за период с 2013-2014гг. в городе Казани, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность,

предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 части 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Признать Муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в не проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления вновь введенными в эксплуатацию многоквартирными домами за период с 2013-2014гг. в городе Казани, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Признать, имеющиеся материалы достаточными для выдачи Муниципальному казенному учреждению «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» предписания:

- в течение 7 дней со дня получения решения и предписания по делу №06-520/2014 предоставить в Татарстанское УФАС России список (перечень) многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования «город Казань», сданных в эксплуатацию за период с 01.01.2013 года по 1.12.2014 года с указанием домов, где собственниками помещений был выбран способ управления домом, а где нет, с приложением подтверждающей документации.

- в течение 60 дней со дня получения настоящего предписания (со дня окончания действия оснований, вызвавших приостановление исполнения предписания) совершить действия, направленные на устранение нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

- провести, в порядке, установленном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, конкурсы по отбору управляющих организаций для многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования «город Казань», сданных в эксплуатацию с 1.01.2013 года до 1.12.2014 года в которых собственники помещений не определились со способом управления.

3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

4. Основания для принятия иных мер по пресечению нарушений антимонопольного законодательства в отношении Муниципального казенного учреждения «Комитет жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» отсутствуют.