

Резолютивная часть решения оглашена "08" октября 2015г.

В полном объеме решение изготовлено "22" октября 2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < --- >, рассмотрев дело № 03-03/04-2015 по признакам нарушения администрацией муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района и членами конкурсной комиссии (301212, Тульская область, Щекинский район, р.п. Первомайский, пр. Улитина, д.12) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения настоящего дела явились заявления собственников помещений многоквартирных домов - < --- > о проверке на предмет соответствия антимонопольному законодательству действий администрации муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района (далее - администрация МО р.п. Первомайский) и членов конкурсной комиссии при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района (далее – Конкурс).

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

01.08.2014г. ООО «ЭКОжилстрой» прекратило управление многоквартирными домами муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района, в связи с окончанием срока действия договоров управления. В дальнейшем осуществлять управление многоквартирными домами муниципального образования рабочий поселок Первомайский ООО «ЭКОжилстрой» отказалось. Следовательно, возникла необходимость выбора собственниками помещений в многоквартирных домах управляющей организации для управления многоквартирными домами.

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, **если в течение года до дня проведения** указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме **не выбран способ управления** этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом **не было реализовано**. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. То есть, в том случае, если граждане не воспользуются своим правом самостоятельно выбрать управляющую организацию для управления многоквартирными домами, администрация МО р.п. Первомайский вправе провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Администрация МО р.п. Первомайский извещением от **17.12.2014** года о проведении торгов №161214/5957913/02 (опубликованном на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru>) установила порядок и сроки проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района.

19.01.2015 года администрацией МО р.п. Первомайский был проведен Конкурс для управления, в том числе, многоквартирными домами №№ 1, 3, 6 по ул. Интернациональная, № 2 по ул. Интернациональный проезд, №№ 5,6,25-А по ул. Октябрьская, №№ 4, 21 по ул. Пр-т Улитина, №№ 31, 33, 37 по ул. Комсомольская, № 10 по ул. Льва Толстого, №№ 21, 21-А по ул. Индустриальная, № 4 по ул. Стадионный проезд, рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области (далее – многоквартирные дома). К участию в Конкурсе были допущены управляющие организации ООО «Щекинская компания технического обслуживания», МУП «Щекинская управляющая компания», ООО «Жилстройхоз».

Согласно протоколу оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению №161214/5957913/02 от **19.01.2015 года** победителем Конкурса по всем лотам было признано ООО «Щекинская компания технического обслуживания», с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения 15 рублей 45 копеек.

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ (в редакции от 10.07.2014 года) устанавливает, что 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.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ **способ управления** многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и **может быть выбран и изменен в любое время** на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Из пояснений, представленных администрацией МО р.п. Первомайский на заседании Комиссии, следует, что в связи с окончанием срока действия договоров управления многоквартирными домами заключенных с предыдущей управляющей организацией (ООО «ЭКОжилстрой») в соответствии с итогами открытого конкурса, а собственники помещений многоквартирных домов не выбрали способ управления многоквартирными домами, администрация МО р.п. Первомайский приняла решение провести Конкурс в соответствии с постановлением от 12.12.2014 № 341 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом МО р.п. Первомайский Щекинского района и утверждении конкурсной документации», а

также, в связи с тем, что у администрации МО р.п. Первомайский отсутствовали сведения **о реализации решения о выборе способа управления** данными многоквартирными домами. По этой же причине многоквартирные дома не могли быть исключены из лотов Конкурса.

Кроме того, собственники многоквартирных домов отмечают, что была нарушена процедура организации и проведения Конкурса в части установления перечня обязательных и дополнительных работ и услуг, порядка и размера оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник помещения многоквартирного дома несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 3.2 договора управления многоквартирным домом от 20.05.2008 года цена договора определяется согласно тарифам, установленным уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Однако, Федеральным законом от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» установлено, что стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не тарифицируется.

Оплата расходов собственниками помещений в многоквартирном доме услуг и работ по управлению им предусмотрена подпунктом 2 пункта 1 статьи 154 ЖК РФ, пунктом 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Доводы собственников помещений многоквартирных домов о том, что в перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах включены обязательные и дополнительные работы и услуги, не предусмотренные минимальным перечнем работ и услуг, не свидетельствуют о нарушении жилищного законодательства. Жилищное законодательство не предусматривает запрета на включение в такой перечень иных работ и услуг, кроме предусмотренных в минимальном перечне, а перечень конкретных видов обязательных и дополнительных работ и услуг по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах не оказывает влияние на состояние конкуренции по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, данные действия администрации МО р.п. Первомайский не подпадают под предмет антимонопольного регулирования.

В ходе рассмотрения дела № 03-03/04-2015 Комиссия установила, что о выбранном собственниками помещений в многоквартирных домах способе управления многоквартирными домами, администрация МО р.п. Первомайский была уведомлена посредством направления писем в ее адрес (письма от 20.01.2015г., от 30.01.2015г., от 03.02.2015г., от 05.02.2015г., от 06.02.2015г.) **после даты проведения**

Конкурса (19.01.2015г.).

Кроме того, в ходе рассмотрения настоящего дела было установлено, что собственники помещений многоквартирных домов обратились в Щекинский районный суд Тульской области о признании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами недействительными, о признании недействительными договоров управления многоквартирными домами. Суд I инстанции, рассмотрев в судебном заседании гражданское дело № 2-1284, отказал в удовлетворении заявленных требований.

Не согласившись с вынесенным решением суда I инстанции, собственники помещений многоквартирных домов обратились в апелляционную инстанцию Щекинского районного суда Тульской области о признании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами недействительным, о признании **недействительными договоров управления многоквартирными домами**. Рассмотрев в судебном заседании дело № 33-2794, суд апелляционной инстанции вынес определение, в соответствии с которым несогласие собственников многоквартирных домов с отдельными положениями договоров управления многоквартирными домами, в том числе, с положениями о включении в договор управления штрафных санкций, расходов на услуги управления, положений о перечне, периодичности выполнения работ и услуг, их стоимости и т.д. может являться основанием для внесения изменений либо дополнений в такие договоры, но не могут являться основанием для признания договоров недействительными. Кроме того, собственники помещений многоквартирных домов вправе обращаться с требованиями о проведении перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов в случае, **если они полагают, что не все услуги**, включенные в договоры управления, **были им оказаны**. Данные отношения относятся к гражданско-правовым и антимонопольным законодательством не регулируются.

Также суд апелляционной инстанции указал, что в соответствии с положениями части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения; согласно части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Таким образом, судебными актами не было установлено нарушение администрацией МО р.п. Первомайский и членами конкурсной комиссии действующего законодательства при проведении Конкурса.

До вынесения Комиссией решения по настоящему делу, собственники помещений многоквартирных домов № 2 по ул. Интернациональный проезд, №№ 5,6 по ул. Октябрьская, № 4 по ул. Пр-т Улитина, №№ 31, 33 по ул. Комсомольская, №№ 21, 21-А по ул. Индустриальная, № 4 по ул. Стадионный проезд, рабочий поселок

Первомайский Щекинского района Тульской области, обратились с ходатайством об отзыве своих заявлений с просьбой не рассматривать и прекратить производство по делу № 03-03/04-2015.

В соответствии с пунктом 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, ввиду того, собственники помещений многоквартирных домов о принятом на общих собраниях решении о выборе способа управления многоквартирными домами уведомили администрацию МО р.п. **после даты проведения Конкурса**, а установление для органов местного самоуправления каких-либо обязанностей по контролю за реализацией собственниками помещений многоквартирных домов прав по управлению жилыми домами законодательство не предусматривает, Комиссия приходит к выводу о том, что правовые основания для признания администрации МО р.п. Первомайский и членов конкурсной комиссии нарушившими часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" отсутствуют, кроме того имеется вступивший в законную силу судебный акт, согласно которому нарушений при организации и проведении Конкурса, установлений перечня обязательных и дополнительных работ и услуг, порядка и размера оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов не установлено.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в деле и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 03-03/04-2015 в отношении администрации муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района и членов конкурсной комиссии (301212, Тульская область, Щекинский район, р.п. Первомайский, пр. Улитина, д. 12) в связи с вступившим в законную силу судебным актом.
2. Оснований для принятия иных мер в отношении администрации муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района и членов конкурсной комиссии (301212, Тульская область, Щекинский район, р.п. Первомайский, пр. Улитина, д. 12) по пресечению и/или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не имеется.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание: за невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях установлена административная ответственность.