

РЕШЕНИЕ № 40-57/ов

Резолютивная часть решения оглашена 8 апреля 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 22 апреля 2015 года
Саратов

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. ... - руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – заместитель руководителя управления, член Комиссии;
3. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
4. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 40-57/ов по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" (410012, г. Саратов, ул. им. Горького А.М., 48) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступило заявление ООО «Управляющая Организация по Содержанию и Обслуживанию Многоквартирного Дома «Лесная Республика» (исх. № 6/н от 26.06.2014) с жалобой на непроведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом № 5 по ул. Лесная Республика г. Саратова, а также на незаконное управление ООО «ЖЭУ-600» данным многоквартирным домом.

Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее – Комитет по ЖКХ) по многоквартирному жилому дому № 5 по ул. Лесная Республика города Саратова было представлено разрешение на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома от 31.08.2012 и письменные пояснения (исх. № 02-54/86 от 31.10.2014), в которых указано, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом № 5 по ул. Лесная Республика г. Саратова не проводился в связи с тем, что собственниками помещений в многоквартирном доме был выбран способ управления многоквартирным домом. Из представленной информации следовало, что органом местного самоуправления в установленный срок конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

На основании изложенного, 05.11.2014 было возбуждено дело № 40-57/ов в отношении Комитета по ЖКХ по признакам нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в непроведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Лесная Республика, дом 5.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно п. 1.1 Положения о комитете по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов», утвержденного Решением Саратовской городской Думы от 25.10.2007 № 21-202 (далее – Положение) отраслевым (функциональным) структурным подразделением администрации муниципального образования «Город Саратов», наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Саратова является комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов».

Пунктом 3.2.2 Положения (в редакции от 30.09.2010) установлено, что комитет по ЖКХ организует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, если в многоквартирном доме собственниками жилых помещений не выбран способ управления этим домом, если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, в рассматриваемом случае полномочиями по проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом наделен Комитет по ЖКХ.

В ходе рассмотрения дела № 40-57/ов Комитетом по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/100 от 16.12.2014) о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домом № 5 по ул. Лесная Республика г. Саратова не проводился, так как ТСЖ «Диаманд» было создано 27.04.2006 для осуществления управления многоквартирными домами. В 2011 году в устав товарищества были внесены изменения, включен дополнительный вид деятельности «Строительство зданий и сооружений», о чем 22.03.2011 в ЕГРЮЛ внесена запись. Данные изменения в устав ТСЖ «Диаманд» внесены до дня вступления в силу Федерального закона от 04.06.2011 № 123 "О внесении изменений в Жилищный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – ФЗ № 123), таким образом, товарищество на тот период времени могло получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации, а также осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

Также из пояснений следует, что Комитет по ЖКХ о выборе способа управления и управляющей организацией вновь введенного в эксплуатацию указанного многоквартирного дома уведомлен не был.

Таким образом, по мнению Комитета по ЖКХ, после ввода указанного дома в эксплуатацию, необходимость в проведении общего собрания собственников помещений данного дома для выбора способа управления многоквартирным домом в этом случае отсутствует.

Согласно ч. 2 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (в редакции от 28.07.2012) для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с ч. 5 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (в редакции от 18.07.2011) орган или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в [части 3](#) указанной статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

31.08.2012 администрацией муниципального образования «Город Саратов» застройщику ТСЖ «Диаманд» было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-41 жилого дома № 23, блок-секции А, Б, расположенного по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», Ленинский район, 2 Дачная (строительный адрес).

В тот же день распоряжением комитета по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов» исх. № 629А-585/12/л от 24.09.2012 указанному дому был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, ул. Лесная Республика, дом 5.

Как следует из разрешения на ввод данного дома в эксплуатацию застройщиком дома является ТСЖ «Диаманд», дата регистрации которого в ЕГРЮЛ 27.04.2006.

Из выписки из ЕГРЮЛ на ТСЖ «Диаманд» следует, что основным видом его экономической деятельности является управление эксплуатацией жилого фонда, дополнительным – строительство зданий и сооружений.

Частью 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции от 01.04.2012) (далее – ЖК РФ) определено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) указанной 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.

24.09.2012 ТСЖ «Диаманд» заключило договор управления рассматриваемым домом с ООО «ЖЭУ-600» (далее – Договор).

В материалы дела № 40-57/ов была представлена копия протокола № 4/УК заседания членов правления ТСЖ "Диаманд" от 24.09.2012, на котором членами правления ТСЖ "Диаманд" рассматривался вопрос о заключении договора управления многоквартирными домами.

По результатам данного заседания членами правления ТСЖ "Диаманд" принято решение заключить с ООО «ЖЭУ-600» договор управления многоквартирным домом № 5 по ул. Лесная Республика г. Саратова.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Из информации, представленной ООО «ЖЭУ-600» (вх. № 379 от 28.01.2015), следует, что свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещения указанного жилого дома начали выдаваться гражданам начиная с 22.11.2012.

Следовательно, в период с 31.08.2012 по 14.09.2012, в понимании Правил и ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственников помещений указанного дома не существовало, в связи с чем собственниками помещений указанного дома в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ не реализовано свое право на выбор способа управления с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, принятое 24.09.2012 решение не подтверждает реализацию собственниками помещений многоквартирного жилого дома в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ своего права на выбор способа управления с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [части 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов (в ред. ФЗ № 123).

В соответствии с ч. 1 ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ (в редакции от 01.04.2012, введенной в ЖК РФ ФЗ № 123) 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.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ (в редакции от 01.04.2012), 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.

Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 06.06.2006 № 75 «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В соответствии с [пунктом 4](#) Правил N 75 конкурс проводится на основе принципов создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестной конкуренции; эффективного использования 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; доступности информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

В силу [пункта 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ лица, принявшие 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, с момента такой передачи обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из содержания вышеуказанных норм права усматривается, что лица, поименованные в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, исполняют свою обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг через организацию, управляющую многоквартирным домом на основании [части 13](#) или [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ.

Пунктом 2 ст. 8 ГК РФ установлено, что права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации права, если иное не установлено законом.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Согласно статье 4 Закона о государственной регистрации обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после [введения](#) в действие Закона о государственной регистрации.

Статьей 23 Закона о государственной регистрации установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Таким образом, только с момента государственной регистрации возникает право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (ст. 219 ГК РФ).

Из анализа положений [статей 44, 45, 47 и 48](#), а также [частей 2 и 3 статьи 161](#), [статей 162 и 164](#) ЖК РФ следует, что правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном доме. В свою очередь в силу [статьи 18](#) ЖК РФ и [статьи 219](#) ГК РФ, а также [статей 4 и 23](#) Закона о государственной регистрации, право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами является конкурентным.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Администрации муниципального образования "Город Саратов" <http://www.saratovmer.ru/>, в разделе "Раскрытие информации об управляющих организациях в г. Саратове", на территории г. Саратова осуществляют деятельность 588 управляющих организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами.

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 собственников помещений в многоквартирных домах, а также хозяйствующих субъектов, действующих на рынке управления многоквартирными домами, участниками которого является не только ООО «ЖЭУ-600», но и иные хозяйствующие субъекты.

Вместе с тем, Комитетом по ЖКХ в течении десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения № RU 64304000-41 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 5 по ул. Лесная Республика в г. Саратове, то есть в период с 31.08.2012 по 14.09.2012, открытый конкурс не объявлен, установленная обязанность не выполнена.

В силу [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).

На основании изложенного Комиссией Саратовского УФАС России был сделан вывод о том, что бездействие комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в непроведении обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Лесная Республика, д. 5, в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО «ЖЭУ-600» в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом без проведения торгов, в течение длительного времени ограничило доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению домом путем участия в публичных процедурах, что является нарушением запретов, предусмотренных в [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции, поскольку привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами г. Саратова.

Из информации, представленной ТСЖ "Диамант" (исх. № 6/н от 09.02.2015), следует, что 01.04.2013 на заседании членов правления ТСЖ "Диамант" принято решение о расторжении договоров управления с ООО «ЖЭУ-600», 15.05.2013 на общем собрании собственников помещений указанного дома выбран способ управления указанным домом в виде управляющей организации – некоммерческое партнерство по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома "Лесная Республика".

В связи с тем, что у Комиссии отсутствует информация о заключенных в настоящее время договорах управления указанным домом, Комиссия приняла решение выдать Комитету по ЖКХ предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства, а именно: при отсутствии заключенных договоров управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, ул. Лесная Республика, д. 5, объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанного дома.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" нарушившим ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
2. Выдать комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

...
...

Члены Комиссии

...
...

ПРЕДПИСАНИЕ № 40-57/ов

08.04.2015

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... - руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – заместитель руководителя управления, член Комиссии;
3. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,
4. ... – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

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 № 40-57/ов от 08.04.2015 о нарушении комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования «Город Саратов» устранить нарушение антимонопольного законодательства, а именно **в срок до 16.06.2015:** в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Лесная Республика, д. 5, не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не реализовано, объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным домом.
2. О выполнении предписания сообщить в Саратовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...
...
...