

## РЕШЕНИЕ

по делу №8 о нарушения антимонопольного законодательства

Резолютивная часть объявлена 27.02.2015 года

Полный текст решения изготовлен 13.03.2015 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Табулова Д.А. - государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

В присутствии представителей администрации города Георгиевска Ставропольского края <.....> по доверенности №02-10/507 от 24 февраля 2015 года, <.....> по доверенности №02-10/528 от 24 февраля 2015 года Рассмотрев дело №8 возбужденное по признакам нарушения администрацией города Георгиевска Ставропольского края (Пл. Победы, 1, г.Георгиевск, Георгиевский район, Ставропольский край, 357820), части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

В адрес Ставропольского УФАС России из ФАС России поступили рекомендации по применению статьи 15 Федерального Закона «О защите конкуренции» в случае не проведения органами местного самоуправления конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (МКД).

Основываясь на предоставленных данных, Ставропольским УФАС России был осуществлен контроль за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления Ставропольского края в части проведения конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД.

В ходе контроля было установлено следующее.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) 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.

Таким образом, орган местного самоуправления обязан проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Поскольку администрацией г.Георгиевска Ставропольского края, открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления МКД введенным в эксплуатацию не проводился, в действиях администрации города Георгиевска Ставропольского края, усматриваются признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с чем, в отношении администрации города Георгиевска Ставропольского края было возбуждено дело №8, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 04 февраля 2015 года рассмотрение дела №8 было назначено на 27 февраля 2015 г.

На рассмотрении дела представители администрации города Георгиевска Ставропольского края пояснили следующее.

В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, является органом управления многоквартирным домом.

К одним из вопросов компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.3 ст. 161 «Жилищного кодекса Российской Федерации» относятся, принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно вышеуказанной норме жилищного законодательства Российской Федерации, 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.

В период 2013-2014 годов на территории города были введены в эксплуатацию 2

многоквартирных дома по ул. Тренина 7/1 корпус 1 – 30.04.2013 года и ул. Тренина 7/1 корпус 2- 28.06.2013 года.

Застройщиком домов - ООО «СНГ» в соответствии с п. 14 ст. 161 «Жилищного кодекса Российской Федерации», был заключен договор управления вышеуказанных многоквартирных домов с управляющей организацией ООО «Наш Дом».

Администрацией города в целях проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами была заказана независимая экспертиза по расчету тарифа на содержание и ремонт общего имущества в данных многоквартирных домах (копия экспертного заключения имеется в материалах дела).

Однако открытый конкурс по отбору управляющих организации для управления многоквартирных домов по ул. Тренина 7/1 корпус 1 и Тренина 7/1 корпус 2 в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился, так как собственники многоквартирных домов реализовали свое право по выбору способа управления и выбора управляющей организации самостоятельно, путем проведения общего собрания.

Администрация города Георгиевска действовала строго в соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации, давая возможность собственникам помещений в многоквартирном доме принять самостоятельно выбор способа управления многоквартирными домами.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Георгиевска Ставропольского края нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Как следует из пояснений администрации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных по ул. Тренина 7/1 корпус 1 выдано 30. 04.2013 года и ул. Тренина 7/1 корпус 2 выдано 28.06.2013 года.

После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение двадцати дней администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации. Однако администрация города Георгиевска не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161.

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.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 4 Правил 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.

Таким образом, организация и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в том числе, в случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса, должна осуществляться в порядке, установленном Правилами.

Часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации является императивной нормой, подлежащей безусловному исполнению со стороны органов местного самоуправления.

Следует отметить, что в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161

Жилищного кодекса, 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.

Реализация статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способствует развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Из пояснений предоставленных Администрацией города Георгиевска следует, что Администрацией города в целях проведения конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами была заказана независимая экспертиза по расчету тарифа на содержание и ремонт общего имущества в данных многоквартирных домах (копии экспертных заключений имеются в материалах дела).

Однако открытый конкурс по отбору управляющих организации для управления многоквартирных домов по ул. Тренина 7/1 корпус 1 и Тренина 7/1 корпус 2 в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» и в целях выполнения требований жилищного законодательства Российской Федерации, органами местного самоуправления не проводился, так как со слов администрации г.Георгиевска: «собственники многоквартирных домов реализовали свое право по выбору способа управления и выбора управляющей организации самостоятельно, путем проведения общего собрания».

Следует заметить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных по ул. Тренина 7/1 корпус 1 выдано 30.04.2013 года и ул. Тренина 7/1 корпус 2 выдано 28.06.2013 года. На копиях экспертных заключений, имеющих в материалах дела стоят отметки регистрации входящей документации с датой 29.10.2013г., свидетельствующие о дате получения администрацией данных экспертиз. Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Георгиевский район, г.Георгиевск, ул. Тренина 7/1 корпус 2 на котором был выбран способ управления и управляющая компания датирован 29 марта 2014 года. Протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Георгиевский район, г.Георгиевск, ул. Тренина 7/1 корпус 1 на котором был выбран способ управления и управляющая компания датирован 07 апреля 2014 года.

Таким образом, протоколы представленные администрацией города Георгиевска составленные через девять месяцев после ввода указанных домов в эксплуатацию и подтверждают бездействие администрации по непроведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными

многоквартирными домами, расположенными по ул. Тренина 7/1 корпус 1 и ул. Тренина 7/1 корпус 2, что противоречит положениям части 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с данной правовой нормой администрация города Георгиевска в течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию указанных многоквартирных домов обязана была разместить 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 провести открытый конкурс.

Как следует из пояснений представителей администрации, управление домами осуществлялось на основании договоров управления, заключенными застройщиком домов с управляющей организацией «ООО Наш дом».

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей 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 не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Администрация города Георгиевска обязана была в установленные ЖК РФ сроки провести конкурс по выбору управляющей организации.

Бездействие администрации города Георгиевска в части не проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вышеуказанными многоквартирными домами, нарушает условия конкуренции на рынке управления многоквартирными домами т.к. фактически управление дома осуществляла организация не имеющая на то законные основания, поскольку управление данной организацией осуществлялось в течении девяти месяцев в то время, как в соответствии с ЖК РФ определен срок не более 60 дней (до проведения конкурса) и следовательно, законные претенденты по вине администрации города Георгиевска были лишены права состязаться за право управления рассматриваемым домом.

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

В понятии пункта 1 статьи 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.

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

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, непроведение администрацией города Георгиевска обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов расположенных по ул. Тренина 7/1 корпус 1 и ул. Тренина 7/1 корпус 2 в установленном законодательством порядке, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившемся в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия Ставропольского УФАС России учитывает, что в настоящее время управление указанными домами осуществляет ООО Управляющая компания «Наш дом» на основании договора управления, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи администрации города Георгиевска предписания о конкурсном отборе услуг управления домом во избежание нарушения прав и законных интересов названного заинтересованного лица.

Руководствуясь статьями 22, 23, частью 1 статьи 39, частями 1- 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию города Георгиевска нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части бездействия, выразившегося в непроведении в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенных по: ул. Тренина 7/1 корпус 1 и ул. Тренина 7/1 корпус 2 после ввода их в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев с момента его принятия.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.