

## РЕШЕНИЕ №А2-17/13

г. Тамбов

Резолютивная часть решения оглашена «8» апреля 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено «15» апреля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель – врио руководителя Управления Мазаева С.В.

члены:

заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Колодина Н.Н.,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Пономарева И.А.;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Козлова Н.Е.,

рассмотрев дело № А2-17/13 от 16.10.2013 по признакам нарушения администрацией города Рассказово Тамбовской области (393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Советская, 1) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства в администрацию города Рассказово Тамбовской области был сделан запрос (исх. от 12.09.2013 № 58-2-07/3372э) о предоставлении информации в части обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Администрация города Рассказово (исх. от 04.10.2013 № б/н, вх. от 07.10.2013 и № 9904) сообщила, что на территории города в июне 2013 года введен многоквартирный дом и предоставила копию разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию - №RU 68305000-9 от 28.06.2013, выданного застройщику – открытому акционерному обществу «Атомэнергострой» на ввод многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Рассказово, ул. Пушкина, д. 68.

Тамбовское УФАС России установило, что администрация города

Рассказово, на территории которой введен новый дом, конкурсный отбор на право управления данным домом не проводила, полномочия по объявлению конкурса по отбору управляющих организаций для вновь введенных домов администрации города не передавала.

Тамбовское УФАС России по данному факту по собственной инициативе возбудило настоящее дело в отношении администрации г.Рассказово Тамбовской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрение данного дела неоднократно откладывалось в связи с необходимостью получения Комиссией дополнительных доказательств.

На рассмотрении дела 8 апреля 2014 года присутствовал представитель администрации г.Рассказово <...>.

Представитель администрации г.Рассказово сообщил, что в связи с предоставлением в администрацию города протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68 от 15 июля 2013 № 1, администрация г.Рассказово не объявляла открытый конкурс по отбору управляющей организации. Факт нарушения не признают.

Комиссия Тамбовского УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела, рассмотрев материалы дела и выслушав стороны, установила следующее.

**В соответствии с [Федеральным законом](#) от 5 апреля 2013 года N 38-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" часть 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации изложена в следующей редакции:**

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, должны 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.

В целях осуществления государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства Тамбовским УФАС России был сделан запрос в администрацию г.Рассказово Тамбовской области (исх. от 12.09.2013 №58-2-07/3372э) о предоставлении информации по исполнению обязательного конкурсного отбора по управлению многоквартирными домами (часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Администрация г.Рассказово Тамбовской области письмом (исх. от 04.10.2013 № б/н) предоставила информацию о том, что на территории администрации города в июне 2013 года введен многоквартирный дом, и приложила копию разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию №RU 68305000-9 от 28.06.2013, выданного застройщику – открытому акционерному обществу строительное управление «Атомэнергострой» на ввод многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68.

По запросу Тамбовского УФАС России (исх. от 16.10.2013 №58-2-09/3871) администрация города Рассказово представила (исх. от 25.10.2013 № 238/27, вх. от 28.10.2013 № 10624) следующие письменные пояснения, почему не был проведен конкурс по отбору управляющей организации для введенного в эксплуатацию нового многоквартирного жилого дома:

«В соответствии с п.2 ст.161 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.

В связи с предоставлением в администрацию города протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68 от 15 июля 2013 № 1, администрация г.Рассказово не объявляла открытый конкурс по отбору управляющей организации.»

Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев данный довод администрации города Рассказово, считает его неправомерным, противоречащим требованиям действующего законодательства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано администрацией города Рассказово 28 июня 2013 года.

Следовательно, после выдачи администрацией города Рассказово разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68305000-9 от 28.06.2013 администрация была обязана объявить конкурс по отбору управляющей организации в срок до 18 июля 2013 года.

Однако администрация города Рассказово не выполнила требования Жилищного кодекса Российской Федерации, установленные частью 13 статьи 161, чем нарушила условия конкуренции на рынке управления жилыми домами, а именно - часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Администрация города Рассказово в обоснование причин непроведения конкурса предоставила копии двух протоколов: протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 68 по ул.Пушкина, г.Рассказово от 15.07.2013 года № 1, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом – Управление ТСЖ и протокол общего собрания собственников помещений данного дома от 03.10.2013 № 2, на котором собственники постановили выбрать способ управления – непосредственное управление жилым домом.

Анализ данных документов и установленные фактические обстоятельства свидетельствует, что выбор способа управления жилым домом № 68 по ул.Пушкина, г.Рассказово осуществлен не собственниками жилых помещений, что противоречит действующему законодательству.

Согласно ответу застройщика многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68, ОАО Строительное управление «Атомэнергострой» на запрос Тамбовского УФАС России обязательства застройщика по передаче квартир участникам долевого строительства выполнены в полном объеме. Из 38 квартир, построенных в данном доме, 35 квартир были переданы участникам долевого строительства 29 августа 2013 года.

Согласно информации, представленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, на 3 октября 2013 года, государственное право собственности на объект недвижимого имущества (квартира) зарегистрировал только 1 участник долевого строительства.

Таким образом, в общих собраниях, которые проводились 15 июля 2013 года и 3 октября 2013 года (время проведения второго собрания по выбору способа управления домом), принимали участие не собственники жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68, как указано в протоколах, а участники долевого строительства данного дома.

Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области на запрос Тамбовского УФАС России о даче разъяснений, вправе ли участники долевого строительства многоквартирного жилого дома, как и собственники помещений, осуществлять выбор управляющих организаций, пояснило следующее.

В действующем законодательстве понятие «общее собрание участников долевого строительства» отсутствует. Право выбора управляющей организации предоставлено исключительно собственникам помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия решения общего собрания органом местного самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановлением РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

Частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Из изложенного следует, указывает Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области, что участники долевого строительства не являются собственниками помещений многоквартирного дома. Стать собственниками помещений многоквартирного дома участники долевого строительства могут только после государственной регистрации права собственности.

Таким образом, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.68 от 15.07.2013 № 1, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом – Управление ТСЖ, и решение общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома от 03.10.2013 № 2, на котором собственники постановили выбрать способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление жилым домом, нельзя признать законными вследствие участия в голосовании не собственников помещений, а участников долевого строительства.

Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации на запрос Тамбовского УФАС России по указанной ситуации (исх. от 31.01.2014 № 58-2-07/309, вх. от 26.03.2014 № 235 ФАСэл) разъясняет, что в соответствии с жилищным законодательством право на выбор управляющей организации закреплено только за собственниками помещений многоквартирного дома.

Лица, принявшие от застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (участники долевого строительства) не вправе самостоятельно осуществлять выбор управляющих организаций, а обязаны заключить договор управления с организацией, выбранной по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления.

Согласно пункту 11 «Споры, связанные с приобретением права собственности» Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

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.

На рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Рассказово и в Рассказовском районе осуществляют деятельность 4 управляющие организации.

Продуктовыми границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами. Географическими границами - город Рассказово и Рассказовский район.

Таким образом, непроведение администрацией города Рассказово Тамбовской области обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации после ввода 28.06.2013 объекта в эксплуатацию - многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Рассказово, ул. Пушкина, д. 68, является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Рассказове и в Рассказовском районе Тамбовской области.

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 Рассказово Тамбовской области 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 многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тамбовская область, г. Рассказово, ул. Пушкина, д. 68 после ввода его в эксплуатацию, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке управления многоквартирными жилыми домами в г. Рассказове и в Рассказовском районе Тамбовской области

2. Выдать предписание о прекращении **в срок до 20 мая 2014 года** нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно - объявить конкурс по отбору управляющей организации для управления вышеуказанным многоквартирным домом, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.



Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.