

РЕШЕНИЕ № 18-12/ов

Резолютивная часть решения оглашена 21 мая 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 28 мая 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. ... – заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
2. ... – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 18-12/ов по признакам нарушения комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" (410012, г. Саратов, ул. им. Горького А.М., 48), комитетом по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее – Комитет по архитектуре) (410012, г. Саратов, просп. им. Кирова С.М., 29), администрацией муниципального образования "Город Саратов" (далее – Администрация) (410031, г. Саратов, ул. Первомайская, 78) 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 ..., направленное Прокуратурой г. Саратова (исх. № 1р-2014 от 11.02.2014), с жалобой на бездействие администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее по тексту – Администрация), выразившееся в непроведении открытого конкурса по выбору способа управления вновь вводимого в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 79А.

Комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее – Комитет по ЖКХ) по многоквартирному жилому дому № 79А по пр. им. 50 лет Октября города Саратова было представлено разрешение на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома от 26.11.2013 и письменные пояснения (исх. № 02-54/19 от 11.03.2014), в которых указано, что копия разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 79А по пр. 50 лет Октября г. Саратова поступила в Комитет по ЖКХ 23.01.2014. Комитетом по ЖКХ 11.03.2014 на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, просп. им. 50 лет Октября, 79 А. Из представленной информации следовало, что органом местного самоуправления в установленный срок конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

На основании изложенного, 07.05.2014 было возбуждено дело № 18-12/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, просп. им. 50 лет Октября, 79 А.

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 наделяется Комитет по ЖКХ.

В ходе рассмотрения дела № 18-12/ов Комитетом по ЖКХ были представлены письменные пояснения (исх. № 02-54/34 от 27.05.2014) о том, что копия разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 79А по пр. 50 лет Октября г. Саратова поступила в Комитет по ЖКХ 23.01.2014. 11.03.2014 Комитетом по ЖКХ на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, просп. им. 50 лет Октября, 79 А. 17.03.2014 в Комитет по ЖКХ поступило уведомление от председателя правления ТСЖ «ВЕЧЕ» ... о принятии 25.01.2014 на общем собрании собственников указанного дома решения о выборе способа управления многоквартирным домом в виде управления товариществом собственников жилья «ВЕЧЕ», в связи с чем Комитетом по ЖКХ конкурс по отбору управляющей организации проведен не был.

07.07.2014 определением Саратовского УФАС России Комитет по архитектуре привлечен по делу № 18-12/ов о нарушении антимонопольного законодательства в качестве ответчика.

В соответствии с п. 2 распоряжения Администрации от 12.08.2013 года № 339-р "О мероприятиях, направленных на исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2014 № 75" (далее – распоряжение Администрации № 339-р) председателю комитета по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования "Город Саратов" в день, следующий за днем выдачи разрешения на ввод объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию, представлять в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов":

- заверенную копию разрешения на ввод объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию;
- заверенную копию технического плана объекта (многоквартирного дома), введенного в эксплуатацию.

26.11.2013 Администрацией было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 64304000-73 многоквартирного жилого дома, расположенным по адресу: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 81А, застройщиком которого является ООО "Саратов-Девелопмент" (410056, г. Саратов, ул. Ульяновская, д. 9).

27.11.2013 ООО "Саратов-Девелопмент" был заключен договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 81А, с ООО "УК Жилкомсервис".

29.11.2013 распоряжением Администрации № 1044А многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 81А, был присвоен почтовый адрес: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 79А.

Как следует из письменных пояснений Комитета по архитектуре (исх. № б/н от 04.07.2014), 16.01.2014 письмом Комитета по архитектуре (исх. № 04-12-21/3917 от 16.01.2014) в ответ на обращение Комитета по ЖКХ от 06.12.2013 о предоставлении сведений направлена копия указанного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, в действиях Комитета по ЖКХ нарушений действующего антимонопольного законодательства РФ не усматривается.

Согласно ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) (в редакции на 26.11.2013), 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 указанной 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.

В соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ (в редакции на 26.11.2013), 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 06.02.2006 № 75 "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 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 тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Рынок оказания услуг по управлению многоквартирными домами является конкурентным.

На территории г. Саратова осуществляют деятельность более 500 управляющих организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, что подтверждается информацией, размещенной на официальном сайте администрации муниципального образования "Город Саратов" <http://www.saratovmer.ru/> в разделе "Раскрытие информации об управляющих организациях в г. Саратове".

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 градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в несвоевременном представлении в комитет по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" заверенной копии разрешения на ввод объекта (указанного многоквартирного дома) в эксплуатацию и технического плана объекта (многоквартирного дома), привело к непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенным многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Саратов, пр. им. 50 лет Октября, д. 79А в срок, установленный в [части 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, что создало преимущественные условия для предпринимательской деятельности отдельного хозяйствующего субъекта - ООО "УК Жилкомсервис" 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.

09.04.2015 определением Саратовского УФАС России Администрация привлечена по делу № 18-12/ов о нарушении антимонопольного законодательства в качестве ответчика.

В соответствии с п. 4 распоряжения Администрации № 339-р контроль за исполнением указанного распоряжения возложен на заместителя главы Администрации по городскому хозяйству.

Таким образом, бездействие администрации муниципального образования "Город Саратов", выразившееся в отсутствии контроля за исполнением распоряжения от 12.08.2013 № 339-р "О мероприятиях, направленных на исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2014 № 75", привело к ограничению конкуренции на товарном рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами г. Саратова, что является нарушением [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции.

Согласно информации, представленной 15.05.2015 ..., 14.03.2015 на общем собрании собственников указанного дома принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом в виде управления товариществом собственников недвижимости «Дом 79А». 22.04.2015 в ЕГРЮЛ внесена запись о создании юридического лица - товарищества собственников недвижимости «Дом 79А».

В связи с вышеизложенным, Комиссия приняла решение предписание об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать.

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. Производство в отношении комитета по жилищно-коммунальному хозяйству администрации муниципального образования "Город Саратов" прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.
2. Признать комитет по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования "Город Саратов", администрацию муниципального образования "Город Саратов" нарушившими ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.
3. Предписание комитету по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования "Город Саратов", администрации муниципального образования "Город Саратов" об устранении нарушений антимонопольного законодательства не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

183965 #8 В б /a> 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 более 500 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 64304000-26 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 7"В" по ул. Лесная Республика в г. Саратове, то есть в период с 29.06.2012 по 13.07.2012, 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. 7"В", 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. № б/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. 7"В", объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления указанным домом.

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

...