

Резолютивная часть решения оглашена «16» июня 2015 года

В полном объеме решение изготовлено «26» июня 2015 года  
г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель

Комиссии: «<>» - руководитель Челябинского УФАС России;

Члены

Комиссии: «<>» - начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

«<>» - ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,  
рассмотрев дело № 33-07/15, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) проведена плановая проверка в отношении Администрации Миасского городского округа Челябинской области на предмет соблюдения требований статей 15-21 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции).

В ходе проведенной проверки установлено, что Администрацией выдано разрешение от 09.01.2014 на ввод в эксплуатацию жилого дома с магазином – 1 очередь, ул. 8 Марта, 147, при этом в качестве документа, подтверждающего право на управление многоквартирным домом ООО «УК Трест Уралавтосрой», Администрацией представлен протокол общего собрания от 14.07.2014, то есть выбор способа управления многоквартирным домом осуществлен по истечении установленного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) срока размещения извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления (далее – конкурс, торги).

Документов, подтверждающих правовые основания неразмещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте в сети «Интернет» в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (1 очередь) по адресу: г. Миасс, ул. 8 Марта, 147 (далее – МКД, Многоквартирный дом), и непроведении торгов Администрацией не представлено.

На основании изложенного было возбуждено производство по настоящему делу в отношении Администрации.

На основании решения единственного участника ООО «УК Трест Уралавтосрой» от 23.12.2014 изменено полное фирменное наименование общества с ООО «УК Трест Уралавтосрой» на ООО «УК Валихана Тургумбаева», о чем внесены соответствующие изменения 31.12.2014 в Единый государственный реестр юридических лиц.

Администрацией представлены следующие письменные пояснения (вх. №6472 от 27.04.2015, 8665 от 09.06.2015).

По состоянию на 09.01.2014 функции по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее – конкурс, торги) на территории Миасского городского округа, в том числе подготовке и утверждению извещения о проведении торгов, конкурсной документации и их размещению на официальном сайте торгов, созданию конкурсной комиссии, непосредственное проведение конкурса, на конкретное структурное подразделение Администрации возложены не были.

Разрешение от 09.01.2014 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: «жилой дом с магазином на первом этаже, 1 очередь строительства, в осях 1-5» утверждено Администрацией Постановлением № 232 от 20.01.2014.

Разрешение от 30.06.2014 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «многоквартирный 10-ти этажный дом с магазином на 1 этаже: 2 очередь» утверждено Администрацией Постановлением № 43766 от 15.07.2014. В соответствии с частью 4 статьи 161 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.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Пунктом 39 Правил предусмотрено, что 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.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

14.07.2014 собственниками помещений в Многоквартирном доме выбран способ управления посредством управления управляющей организацией ООО «УК Трест Уралавтострой» и заключено 58 договоров управления МКД.

Таким образом, собственниками помещений МКД выбран и реализован способ управления Многоквартирным домом 14 июля 2014 года, то есть до истечения срока, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, для проведения органом местного самоуправления конкурса.

18.07.2014 в соответствии с пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ застройщиком ЗАО «Трест Уралавтострой» заключен с ООО «УК Трест Уралавтострой» договор управления Многоквартирным домом (вторая очередь).

Поскольку в части 13 статьи 161 ЖК РФ содержится ссылка на часть 4 статьи 161 ЖК РФ, положения части 4 статьи 161 ЖК РФ о непроведении конкурса в случае, когда собственниками самостоятельно выбран и реализован способ управления, подлежат применению и в отношении новостроек.

Таким образом, у Администрации отсутствовала обязанность проведения

конкурса в отношении Многоквартирного дома, поскольку собственниками помещений в МКД выбран и реализован способ управления. Документами, подтверждающими реализацию способа управления Многоквартирным домом, Администрация не располагает.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей ответчика, Комиссия пришла к следующим выводам

Согласно части 13 статьи 161 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 05.04.2013 № 38-ФЗ, начало действия редакции – 19.04.2013) 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 настоящей статьи открытый конкурс.

Порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами. Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами на территории Миасского городского округа. Кроме того, реализация указанной нормы способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора управляющей организации, предлагающей наилучшие условия, что обеспечивает соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирных домах. Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций – застройщиков по отношению к собственникам помещений в многоквартирных домах, в том числе единоличного определения способа управления и выбора управляющей организации, определение условий договора управления, условий распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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).

Действующим законодательством организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на органы местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 54 Устава Миасского городского округа Челябинской области Администрация Миасского городского округа является исполнительно-распорядительным органом округа, наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения Уставом и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного

самоуправления округа федеральными законами и законами Челябинской области.

Согласно письменным пояснениям Администрации структурные подразделения Администрации, на которые возложены функции по организации и проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, в том числе подготовки и утверждения извещения о проведении торгов, конкурсной документации и их размещение на официальном сайте торгов, создание конкурсной комиссии, непосредственное проведения Конкурса, до 29.04.2015 не были определены. Таким образом, организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории Миасского городского округа должна осуществляться Администрацией.

Администрацией Постановлением № 232 от 20.01.2014 утверждено разрешение от 09.01.2014 на ввод в эксплуатацию жилого дома с магазином – 1 очередь, ул. 8 Марта, 147 (кв. с 73 по 167).

В соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ Администрация обязана была в отношении Многоквартирного дома до 09.02.2014 разместить извещение о проведении торгов, до 01.03.2014 – провести конкурс.

Из письменных пояснений Администрации следует, что конкурс по отбору управляющей организации Многоквартирным домом не проводился, поскольку в адрес Администрации поступило письмо ООО «УК Трест Уралавтострой» (вх. № 1599 от 30.07.2014), при этом Администрация документами, подтверждающими реализацию способа управления указанными многоквартирными домами, не располагает.

В материалы дела Администрацией представлены:

- письмо за подписью председателя и секретаря собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в адрес Главы Администрации (вх. № 10604 от 28.07.2014), в котором указано о том, что собственниками проведено общее собрание, по результатам которого принято решение об избрании управляющей организацией ООО «УК Трест Уралавтострой» с 14.07.2014;
- письмо ООО «УК Трест Уралавтострой» в адрес первого заместителя Главы Администрации (вх. № 1599 от 30.07.2014), согласно которому общество сообщает о том, что собственниками помещений МКД проведено собрание, принято решение о выборе способа управления посредством управления управляющей организацией ООО «УК Трест Уралавтострой» и 58 собственниками помещений в МКД заключены договоры управления. Указанное письмо содержит ссылку на приложение копии протокола.

Указанные письма поступили в адрес Администрации 28.07.2014 и 30.07.2014.

Кроме того, не содержат документов (ссылки на документы), подтверждающие реализацию собственниками жилых помещений способа управления Многоквартирным домом, в том числе договоры управления МКД.

Согласно разрешению 09.01.2014 на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в Многоквартирном доме располагаются 95 жилых помещений (квартир) и 7 нежилых помещений (офисов).

В качестве документов, подтверждающих выбор собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления ООО «УК Валихана Тургумбаева» представлены решения собственников 54 жилых помещений (квартир) и протокол от 14.07.2014 общего собрания собственников помещений. В качестве документов, подтверждающих реализацию собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления ООО «УК Валихана Тургумбаева» представлены

договоры управления МКД, заключенные по состоянию на 30.07.2014 с собственниками 50 жилых помещений (квартир), после 30.07.2014 – с собственниками 12 жилых помещений (квартир). Документов, подтверждающих заключение договоров управления МКД с собственниками 33 жилых помещений (квартир) и 7 нежилых помещений (офисов) обществом не представлено. Кроме того, Администрацией Постановлением № 4376 от 15.07.2014 утверждено разрешение от 30.06.2014 на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с магазином на 1 этаже – 2 очередь, в соответствии с которым в указанном объекте капитального строительства располагаются 72 жилых помещения (квартиры) и 4 нежилых помещения (офисов).

Таким образом, в период с 09.02.2014 по 01.03.2014 отсутствовали выбор и реализация собственниками помещений в МКД способа управления Многоквартирным домом.

На основании изложенного, не могут быть приняты во внимание доводы Администрации о том, что правовым основанием непроведения конкурса являются письма (вх. № 10604 от 28.07.2014, вх. № 1599 от 30.07.2014), поскольку они не содержат ссылку на документы, иную информацию, подтверждающую выбор и реализацию собственниками жилых помещений способа управления многоквартирными домами до истечения срока, установленного частью 13 статьи 161 ЖК РФ, в течение которого орган местного самоуправления обязан разместить извещение и провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. Согласно пункту 3 Правил конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:
  - собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
  - по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:
  - большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;
  - собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
  - не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3) 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;
- 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в

эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено, что орган местного самоуправления в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, проводит конкурс в случае если, собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято и принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

На основании изложенного, не может быть принято во внимание указание Администрации о возникновении обязанности по проведению органом местного самоуправления конкурса, в случае если в течение года со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран и не реализован способ управления, поскольку частью 13 статьи 161 ЖК РФ, подпунктом 4 пункта 3 Правил установлено, что орган местного самоуправления проводит в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроки конкурс, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Таким образом, Администрация до 28.07.2014 не располагала сведениями о выборе и реализации способа управления Многоквартирным домом, по состоянию на 09.02.2014 не осуществлен выбор и реализация способа управления многоквартирным домом и у Администрации возникла обязанность по организации и проведению конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Однако Администрация в установленные частью 13 статьи 161 ЖК РФ сроки мер по организации и проведению конкурсов по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом не принимала. Бездействие Администрации по непринятию мер по организации и проведению конкурсов по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом привело к передаче в управление данного многоквартирного дома ООО «УК Валихана Тургумбаева».

Действия (бездействие) органа местного самоуправления по непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Миасс, ул. 8 Марта, 147 привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, в том числе путем создания преимущественных

условий деятельности ООО «УК Трест Уралавтосрой», осуществляющей деятельность в сфере управления указанным многоквартирным домом, что содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Поскольку собственниками помещений в Многоквартирном доме договоры управления заключены, Комиссия считает возможным предписание Администрации не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации Снежинского городского округа по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) Администрации Миасского городского округа по непроведению в установленный частью 13 статьи 161 ЖК РФ срок открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: ул. 8 Марта, 147.

2. Администрации Миасского городского округа предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

3. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Председатель Комиссии

«<>»

Члены Комиссии

«<>»

«<>»

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.

(351) 265-93-79