

РЕШЕНИЕ № 330

09.07.2015г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена «02» июля 2015г.

Полный текст решения изготовлен «09» июля 2015г.

Комиссия Иркутского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председатель Комиссии: //; члены Комиссии: // , // ,

при участии представителя заявителя по доверенности – ООО УК «Энергия» // ,

при участии представителя ответчика по доверенности – Комитета по управлению Октябрьским округом // , в присутствии представителей заинтересованного лица по доверенности – ООО УКМ «Новый город» // , // ,

рассмотрев дело № 141 от 05.05.2015г., возбужденное в отношении Комитета по управлению Октябрьским округом администрации города Иркутска по признакам нарушения п.2 ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с осуществлением действий, выразившихся в неправомерном отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок секция №№ 15, 16, 17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №№ 12, 14), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами,

установила:

Приказом № 141 от 05.05.2015г., по заявлению Общества с ограниченной ответственностью УК «Энергия» возбуждено дело в отношении Комитета по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска по признакам нарушения п. 2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с осуществлением действий, выразившихся в неправомерном отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Иркутск, ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок секция №№ 15, 16, 17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №№ 12, 14), которые приводят или могут привести к

недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Определением № 692 от 05.05.2015г. рассмотрение дела № 141 назначено на 05 июня 2015г. на 10 ч. 00 мин. Определением № 926 от 05.06.2015г. рассмотрение дела отложено, на основании п.2 ч.1 ст.47 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), и назначено на 02.07.2015г. на 10 ч. 00 мин., в связи с чем сторонам предложено представить документы, материалы.

Согласно заявлению, устным пояснениям представителя заявителя Комитетом по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска неправомерно, в нарушение жилищного и антимонопольного законодательства, принято решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющих организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок-секция №15, №16, №17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №12, №14).

Из представленных письменных и устных пояснений представителя ответчика нарушение со стороны Комитета по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска отсутствует, в связи с чем, считает, что дело подлежит прекращению по следующим основаниям.

У Комитета по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска отсутствовали основания для проведения конкурса, т.к. способ управления домами уже был выбран собственниками помещений самостоятельно.

Кроме того, в компетенцию органа местного самоуправления не входит проверка сведений, содержащихся в протоколе общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, в частности, о том кто принимал участие в собрании: участники долевого строительства либо собственники помещений многоквартирного дома.

Представитель заинтересованного лица доводы ответчика поддержал, письменные пояснения не представил.

Комиссия, оценив доказательства и доводы заявителей, ответчика и заинтересованного лица, приходит к следующим выводам.

В соответствии с распоряжением администрации города Иркутска от 21.04.2014 года №031-10-288/14 «О предоставлении информации о вводе многоквартирных домов в эксплуатацию» Комитетом по градостроительной политике администрации города Иркутска предоставлены в Комитет по управлению Октябрьским округом разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов по адресам: ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок-секции №15, №16, №17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секции №12, №14) от 12.12.2014 года. Руководствуясь п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ Комитетом по управлению Октябрьским округом подготовлен пакет документов для проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в соответствии с правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

Конкурсная документация и извещение № 311214/3575457/01 о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления МКД по адресам: ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок-секции №15, №16, №17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секции №12, №14) размещена на официальном сайте Российской Федерации: www.torgi.gov.ru в рубрике «отбор управляющей организации» 31.12.2014 года.

В соответствии с конкурсной документацией срок приема заявок определен с 01.01.2015 по 02.02.2015 года; вскрытие конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе назначено на 15-00 часов 02.02.2015 года; датой рассмотрения заявок указано 04.02.2015 года; проведение конкурса назначено по адресу: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д.27, каб.9 в 15-00 06.02.2015 года; срок отказа от проведения торгов - 06.02.2015 года.

29.01.2015 года в Комитет по управлению Октябрьским округом администрации города Иркутска предоставлены копии протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Зверева, д. 1/1 № 1 от 15.01.2015 года, ул. Зверева, д. 1/2 № 1 от 16.01.2015 года, ул. Зверева, д. 1/3 № 1 от 22.01.2015 года, ул. Красноказачья, 80 № 1 от 24.01.2015 года, ул. Зверева, д.1 № 1 от 14.01.2015 года и договоры управления МКД № 29/3-1/1 от 16.01.2015 года, № 64/3-1/2 от 17.01.2015 года, № 55/3-1/3 от 23.01.2015 года, №31/К-80 от 26.01.2015 года, № 25/3/1 от 15.01.2015 года, соответственно.

Руководствуясь ст. 39 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 организатором открытого конкурса принято решение об отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющих организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок-секция №15, №16, №17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №12, №14).

Изменение в конкурсную документацию на официальном сайте внесены 30.01.2015 года. На момент внесения изменений об отмене открытого конкурса в Комитет по управлению Октябрьским округом администрации города Иркутска, согласно пояснениям заявителя, поступила заявка на участие в открытом конкурсе ООО УК «Энергия», однако ему было отказано в принятии заявки на участие в конкурсе организатором торгов, что представителем ответчика не оспаривается.

Обязанность по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом возложена на органы местного самоуправления положениями [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Указанной [нормой](#) определены: общие условия возникновения такой обязанности ([части 4](#) и [13 статьи 161](#) ЖК РФ); способ отбора управляющей организации (открытый конкурс); сроки исполнения установленной обязанности.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом установлен вышеупомянутыми [Правилами](#) № 75.

[Частью 13 статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что в течение двадцати дней (в течение

десяти рабочих дней - в предыдущей редакции) 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 (далее - ГК РФ).

Согласно [части 14 статьи 161](#) ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса (принявшим от застройщика 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), 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.

Указанный порядок организации органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом **распространяется на вновь введенные в эксплуатацию многоквартирные дома**.

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.

Возможность реализации своего права лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса (принявшим от застройщика 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) по выбору способа управления многоквартирным домом вновь введенным в эксплуатацию законодателем не предусмотрена, так как управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно застройщиком или

управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, до момента проведения конкурса по выбору управляющей организацией органом местного самоуправления, а в последствие управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

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](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее ФЗ № 122), право собственности на помещения в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации такого права.

Таким образом, 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, лишены права выбора управляющей организации по управлению многоквартирным домом, кроме того указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, данный вывод обусловлен положениями статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Иркутского УФАС России исследованы копии протоколов общего собрания собственников квартир, расположенных в МКД, а также копии договоров управления МКД, из содержания которых нельзя сделать однозначный вывод о наличии у голосовавших физических лиц зарегистрированного в установленном законом порядке права собственности на соответствующие жилые помещения.

Иркутским УФАС России сделан запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области о зарегистрированных правах на помещения, расположенные в МКД.

Из представленной на указанный запрос выписки из ЕГРПНИСН от 13.03.2015г. № 38/001/009/2015-25 следует, что на помещения, расположенные в указанных МКД, по состоянию на 29.01.2015г. прав не зарегистрировано. На дату выписки зарегистрировано право собственности на 6 жилых помещений, правообладателями 5 из которых являются физические лица, а 1 – юридическое лицо.

Поскольку лица, принявшие участие в общем собрании, решение которых оформлено протоколами от 14.01.2015г., от 15.01.2015г., от 16.01.2015г., от 22.01.2015г., от 24.01.2015г., на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на эти жилые помещения, то решение участников собрания о выборе ими способа управления, оформленное вышеуказанными протоколами, нельзя признать правомерным решением собственников помещений МКД по смыслу, придаваемому ему положениями [статьи 161](#) ЖК РФ.

Поскольку на момент проведения конкурса по выбору управляющей организации сам способ определения управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке еще не состоялся, то у Комитета отсутствовали правовые основания для принятия решения об отмене начатого конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД.

Органу местного самоуправления, как органу уполномоченному на проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирными домами, от принимаемых решений которого на прямую зависит проведение конкурсных процедур, и как следствие доступ на рынок по управлению многоквартирными домами надлежало проанализировать, представленные ООО УКМ «Новый город» протоколы общего собрания и договоры управления многоквартирными домами, поскольку в указанных договорах и протоколах отсутствовали сведения, подтверждающие право собственности на жилые помещения лиц, принимавших участие в общем собрании, и с которыми заключены договоры управления, в отсутствие документов подтверждающих регистрацию права собственности.

Более того, из материалов дела установлено, что инициатором проведения общего собрания явилось ООО УКМ «Новый город», которым в последствие были направлены в орган местного самоуправления протоколы общего собрания и договоры управления, заключенные с лицами, принявшими от застройщика 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.

Кроме того, орган местного самоуправления не лишен права по запросу на предоставление бесплатной информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним у органа, осуществляющим государственную регистрацию прав, по смыслу статьи 8 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Товарный рынок услуг по управлению многоквартирными домами в границах Октябрьского округа г. Иркутска является конкурентным.

Действия Комитета по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска, выразившиеся в неправомерном отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Иркутск, ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок секция №№ 15, 16, 17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №№ 12, 14), **создают преимущественные условия для предпринимательской деятельности** отдельных хозяйствующих субъектов (ООО УКМ «Новый город»), с которыми застройщиками заключены временные договоры управления в порядке части 14 статьи 161 ЖК РФ, **в части увеличения срока осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами без проведения торгов**, а также ограничивают доступ потенциальных хозяйствующих субъектов к оказанию услуг по управлению указанными домами путем участия в открытом конкурсе (ООО УК «Энергия»), проведение которого является обязательным в соответствии с требованиями жилищного законодательства, что приводит к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке оказания услуг по

управлению многоквартирными домами на территории Октябрьского округа города Иркутска, в частности к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Публичные торги в форме открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом вновь введенным в эксплуатацию не прошли в установленном порядке, договор заключен с лицом, не предложившим в ходе торгов наилучшие условия исполнения договора, данные нарушения являются существенными и не могли не повлиять на конкуренцию на рынке по оказанию услуг управления многоквартирными домами.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их 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, следствием чего ограничивается доступ в отношении имущества другим хозяйствующим субъектам для осуществления предпринимательской деятельности.

Для квалификации действий органа местного самоуправления по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции не требуется доказывать факт наступления неблагоприятных последствий, достаточно наличия угрозы их наступления.

В соответствии с пунктом 2 частью 1 статьи 15 ФЗ «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), в частности запрещаются: необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Комиссия Иркутского УФАС на рассмотрении дела установила, что на момент принятия решения по делу, собственники жилых помещений (подтверждается копиями свидетельств о государственной регистрации права) многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Иркутск, ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок секция №№ 15, 16, 17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №№ 12, 14), выбрали способ управления многоквартирными домами.

В связи с чем Комиссия приходит к выводу, что основания для выдачи ответчику предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем проведения торгов по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами, отсутствуют.

Комиссия Управления также пришла к выводу о том, что действия ООО УКМ «Новый город», в связи с проведением собрания по выбору управляющей компании по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: ул. Зверева, д. 1/1, ул. Зверева, д. 1/2, ул. Зверева, д. 1/3, ул. Красноказачья, 80, ул. Зверева, д. 1 и в последствии заключением договоров управления МКД № 29/З-1/1 от 16.01.2015 года, № 64/З-1/2 от 17.01.2015 года, № 55/З-1/3 от 23.01.2015 года, №31/К-80 от 26.01.2015 года, № 25/З/1 от 15.01.2015 года с лицами, принявшими участие в общем собрании, которые на момент проведения данного собрания не обладали документами, подтверждающими право собственности на жилые помещения в вышеуказанных домах (по смыслу положений [статьи 161](#) ЖК РФ), что создало препятствия для иных хозяйствующих субъектов, в частности ООО УК «Энергия», в осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами на законных основаниях, по результатам торгов, направлены на получение преимуществ в осуществлении предпринимательской деятельности и противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

Осуществление указанных действий ООО УКМ «Новый город» имеет признаки нарушения запрета, предусмотренного [статьей 14](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению Октябрьским округом администрации города Иркутска нарушившим п. 2 ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с осуществлением действий, выразившихся в неправомерном отказе от проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Зверева, 1/1, 1/2, 1/3 (блок секция №№ 15, 16, 17) и ул. Зверева, 1, ул. Красноказачья, 80 (блок-секция №№ 12, 14), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.
2. Комитету по управлению Октябрьским округом администрации города Иркутска предписание не выдавать, поскольку на момент принятия решения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, путем заключения договоров управления многоквартирными домами.
3. Предложить Руководителю УФАС по Иркутской области передать материалы дела в отдел антимонопольного контроля УФАС по Иркутской области для проведения расследования по признакам нарушения запрета, установленного статьей 14 Закона о защите конкуренции.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления

Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

5. Копию решения направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Председатель Комиссии /...../

Члены Комиссии /...../

/...../

Решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение и предписание антимонопольного органа.