

Ответчик:

Администрация Карабихского
сельского поселения
150522, Ярославская область,
Ярославский район, д. Карабиха,
ул. Школьная, д. 1-б

Заявитель:

ООО «ФОРТ»
150000, г. Ярославль,
Крестьянский проезд, д. 10

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-03/43-15

25 ноября 2015 года г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 09.12.2015)

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя управления И.Г. Паутов, начальник отдела контроля органов власти Гудкевич Е.В., специалист-эксперт Коженков Е.В., с участием:

от Администрации Карабихского сельского поселения — О.Г. Пузиной, заместителя главы администрации по финансово-экономическим вопросам (по доверенности б/н от 30.10.2015),

от ООО «ФОРТ», представитель не явился (надлежаще уведомлен о времени и месте рассмотрения дела),

рассмотрев дело № 06-03/43-15 о нарушении Администрацией Карабихского сельского поселения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

основанием для возбуждения дела № 06-03/43-15 послужило заявление управляющей организации ООО «ФОРТ» (вх. № 6628 от 02.07.2015) о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией Карабихского сельского поселения по непроведению в срок открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами №№ 11, 16 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Каштановая.

Разрешения на ввод объектов (домов №№ 11, 16) в эксплуатацию выданы 28 ноября 2014 и 23 декабря 2014 года соответственно. Застройщиком жилых домов является ООО «Капитал». 29 ноября 2014 года между ООО «Капитал» и ООО «ФОРТ» заключен договор управления многоквартирным домом (строительный номер дома 17) по ул. Каштановой, д. 11. 23.12.2014 между ООО «Капитал» и ООО «ФОРТ» заключен договор управления многоквартирным домом (строительный номер дома 29) по ул. Каштановой, д. 16.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ для управления вновь возведенными многоквартирными домами после ввода дома в эксплуатацию органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом» (далее также — Постановление № 75).

Открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления вышеуказанными многоквартирными домами органом местного самоуправления в установленный законом срок проведены не были. На официальном сайте torgi.gov.ru информация о проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в отношении данных многоквартирных домов размещена лишь 02.04.2015 и 27.04.2015.

Представитель Администрации Карабихского сельского поселения на заседании Комиссии представила запрашиваемые документы и пояснила, что бездействие органа местного самоуправления по непроведению обязательного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления вновь возведенными многоквартирными домами в срок, установленный законодательством, обусловлено длительной процедурой прохождения регистрации на официальном сайте torgi.gov.ru.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

Согласно пункту 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в течение двадцати рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Также пунктом 14 данной статьи установлено, что до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим 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, 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 Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", 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 Карабихского сельского поселения была обязана совершить в установленные законодательством сроки необходимые действия по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в том числе разместить в необходимый срок соответствующее извещение на официальном сайте torgi.gov.ru.

Исходя из содержания абзаца 1 подпункта 1 пункта 3 Постановления № 75, у органа местного самоуправления отсутствует обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления

многоквартирным домом в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбран способ управления этим домом путем принятия решения о выборе способа управления на общем собрании. Решения, принятые собственниками жилых помещений на общем собрании, отражаются в протоколе общего собрания собственников помещений. На момент возникновения обязанности Администрации Карабихского сельского поселения разместить извещения о проведении конкурсов, выбор способа управления многоквартирными домами собственниками помещений осуществлен не был.

На основании вышеизложенного Комиссия полагает, что бездействие Администрации Карабихского сельского поселения по проведению конкурса по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами нарушает действующие нормы Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75.

Открытый конкурс проводится в порядке, установленном Постановлением № 75 на основе таких принципов как:

- 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.

Непроведение открытого конкурса по отбору управляющей организации исключает возможность реализации указанных в Постановлении принципов, в том числе устанавливающих обязанность по созданию в сфере услуг по управлению многоквартирными домами на территории города Ярославля конкурентной среды.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами, как в границах территории Ярославской области, так и на территории Российской Федерации является высококонкурентным, характеризуется значительным количеством, выступающих на нем хозяйствующих субъектов. Вид конкурентной деятельности на данном рынке – предоставляемый хозяйствующими субъектами комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В силу части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции.

Как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 № 8799/11, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Непроведение в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, открытого конкурса, подразумевающего состязательность хозяйствующих субъектов, не может не влиять на конкуренцию.

Неисполнение требований, установленных нормами Жилищного кодекса РФ, Постановления № 75 объективно исключило доступ неопределенного круга лиц к конкурентно значимому ресурсу и не обеспечило предусмотренную законом степень информированности потенциальных претендентов на получение права в отношении данного ресурса. Управляющая организация ООО «ФОРТ», осуществляющая до проведения конкурсов управление многоквартирными жилыми домами №№ 11, 16 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Каштановая была поставлена в преимущественное положение по сравнению с другими управляющими организациями, поскольку ООО «ФОРТ» получило доступ на рынок услуг по управлению многоквартирными домами в отсутствие конкурсных процедур.

Таким образом, бездействие Администрации Карабихского сельского поселения по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления вновь возведенными многоквартирными домами №№ 11, 16 по адресу: Ярославская область, Ярославский район, п. Щедрино, ул. Каштановая, в срок, установленный действующими нормами ЖК РФ (статья 161), в рассматриваемой ситуации привело к негативным последствиям в виде недопущения конкуренции.

Поскольку на момент принятия решения по настоящему делу конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами №№ 11, 16 были проведены, у Комиссии Ярославского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания Администрации Карабихского сельского поселения.

Вместе с тем, Комиссия считает, что в действиях должностного лица, ответственного за выполнение требований жилищного законодательства усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

р е ш и л а:

1. Установить факт нарушения Администрацией Карабихского сельского поселения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О

защите конкуренции».

2. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии И.Г. Паутов

Члены Комиссии: Е.В. Гудкевич

Е.В.Коженков